

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

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis, et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis (au sens qui est donné au terme United States dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933) (les « **États-Unis** »), sauf aux termes d'une dispense des obligations d'inscription prévues par la Loi de 1933 et les lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. Le présent prospectus ne constitue pas une offre visant la vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat de ces titres aux États-Unis. Voir « Mode de placement ».*

VERSION MODIFIÉE DU PROSPECTUS PROVISOIRE (modifiant le prospectus provisoire daté du 18 juin 2025)

Premier appel public à l'épargne

Le 11 juillet 2025



GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

410 100 000 \$

27 340 000 parts

Le prix par part est exprimé en dollars américains.

Le présent prospectus vise le placement auprès du public (le « **placement** ») de 27 340 000 parts de fiducie (les « **parts** ») de GO Residential Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »), fiducie de placement immobilier à capital variable, sans personnalité morale, nouvellement constituée et gérée à l'interne qui a été établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui est régie par celles-ci. La FPI est considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et est assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens qui est donné au terme *real estate investment trust* aux articles 856 à 860 du *Internal Revenue Code of 1986*, en sa version modifiée (le « **Code** »). Il est actuellement prévu que le prix d'offre par part (le « **prix d'offre** ») s'établira à 15,00 \$. Compte tenu de ce prix, 27 340 000 parts seront offertes en vente aux termes des présentes (avant l'exercice de l'option de surallocation (terme défini aux présentes)). Dans le présent prospectus, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent le dollar américain.

La FPI a été constituée afin de permettre aux investisseurs d'investir dans des tours d'habitation luxueuses (« **THL** ») situées dans la région métropolitaine de New York et d'autres grandes agglomérations métropolitaines des États-Unis (les « **zones d'acquisition** »). Initialement, la FPI sera indirectement propriétaire-exploitante d'un portefeuille de cinq THL, qui regroupent au total 2 015 unités luxueuses (chacune, un « **immeuble initial** » et, collectivement, les « **immeubles initiaux** ») situées dans l'arrondissement de Manhattan, à New York (le « **portefeuille initial** »). Voir « *Les immeubles initiaux* ». La FPI détiendra ses participations dans les immeubles initiaux par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans GO Residential Operating LLC, société à responsabilité limitée du Delaware (« **OpCo** »), et la FPI contrôlera le gestionnaire non membre d'OpCo.

Les principaux objectifs de la FPI sont les suivants : (i) permettre aux porteurs de parts (les « **porteurs de parts** ») d'investir dans un portefeuille de THL situées dans les zones d'acquisition; (ii) fournir aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles, durables et croissantes; (iii) accroître la valeur du portefeuille de la FPI et maximiser la valeur à long terme des parts par une gestion proactive des actifs et des immeubles, une gestion rigoureuse du capital et des occasions d'investissement



residential

PORTEFEUILLE DE HAUTE QUALITÉ CONSTITUÉ DE 5 IMMEUBLES RÉSIDENTIELS LUXUEUX

REGROUPANT 2 015 UNITÉS



1 East River Place



1&2 Sutton Place N



685 First Ave



The Copper



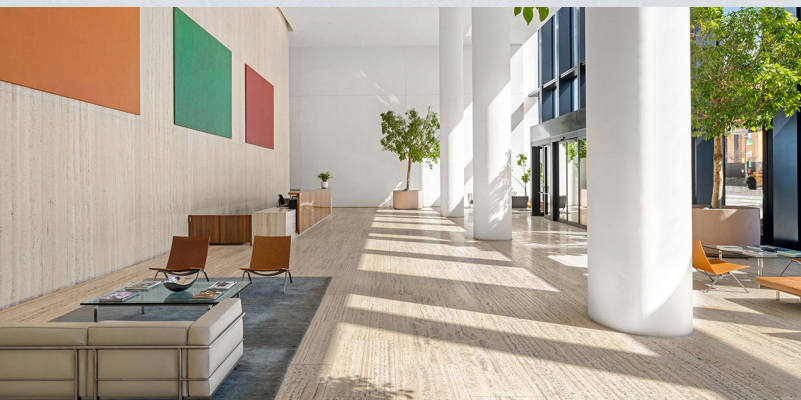
1 East River Place



1&2 Sutton Place N



685 First Ave



The Copper





Portefeuille situé
dans un marché
immobilier de
premier ordre
à Manhattan

Plusieurs
facteurs
susceptibles
de stimuler
la croissance

Ensemble unique
d'actifs à logements
multiples de
catégorie A

Équipe
de direction
collaborative
et chevronnée
conservant une
importante
participation

à valeur ajoutée; et (iv) accroître les actifs de la FPI dans les zones d'acquisition au moyen d'acquisitions susceptibles d'accroître la valeur liquidative de la FPI et les FPAEA par part (une mesure financière non conforme aux IFRS, voir « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* » et « *Mesures non conformes aux IFRS — Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés* »). Voir « *La FPI* ».

La FPI entend initialement verser des distributions mensuelles en espèces d'un montant annuel estimatif de 0,639 \$ par part aux porteurs de parts, ce qui procurera aux porteurs de parts un rendement annuel approximatif des distributions en espèces de 4,26 %, selon un ratio de distribution d'environ 65,0 % des FPAEA estimatifs de la FPI, sur une base annuelle, pour la période allant du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026 (la « **période couverte par les prévisions** »). Voir « *Mesures non conformes aux IFRS* », « *Rapprochement des prévisions financières et des mesures non conformes aux IFRS* ». Le portefeuille de la FPI générera des flux de trésorerie en dollars américains, et les distributions versées à l'égard des parts après la clôture (terme défini aux présentes) seront libellées en dollars américains.

À l'heure actuelle, le portefeuille initial appartient, directement ou indirectement, aux membres du groupe de GO Partners LLC (« **GO Partners** ») et à divers investisseurs institutionnels (collectivement, les « **porteurs de la participation conservée** »). À la clôture, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo, le portefeuille initial, dans le cadre d'une série d'acquisitions des entités qui sont indirectement propriétaires des immeubles initiaux (collectivement, l'« **Acquisition** »). Par conséquent, à la réalisation de l'Acquisition, la FPI détiendra les immeubles initiaux, par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo. Voir « *L'Acquisition — Principales étapes de l'opération* ». Après la clôture, la FPI retiendra indirectement les services de l'équipe de direction chevronnée constituée des spécialistes du secteur immobilier des THL qui gèrent actuellement tous les immeubles initiaux.

Dans le cadre de l'Acquisition, les participations dans les entités qui sont indirectement propriétaires des immeubles initiaux seront en majorité, directement ou indirectement, versées comme apport à OpCo par les porteurs de la participation conservée en échange de parts ordinaires d'OpCo (les « **parts d'OpCo** »). La tranche restante de ces participations sera achetée directement ou indirectement par OpCo en espèces. Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée (i) sera rachetable par son porteur en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en échange d'une part (sous réserve des ajustements antidilution d'usage) et (ii) fera l'objet de distributions équivalant aux distributions versées sur une part. La décision à savoir si M. Joshua Gotlib ou M. Meyer Orbach (individuellement, un « **fondateur** » et collectivement, les « **fondateurs** ») recevra des espèces ou des parts lors d'un rachat de parts d'OpCo aux termes de ce qui précède sera prise par les fiduciaires indépendants de la FPI. Voir « *OpCo — Parts d'OpCo — Rachat des parts d'OpCo* ».

Le produit net du placement sera d'environ 363,7 M\$, déduction faite des frais estimatifs engagés par la FPI pour la réalisation du placement et de la rémunération des preneurs fermes (terme défini ci-après) (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président (terme défini ci-après)). Le produit net du placement et du placement privé central (terme défini ci-après) s'établira à environ 453,7 M\$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président), de la rémunération de placement payable à des membres du groupe de CIBC et de BMO (chacun de ces termes étant défini ci-après) dans le cadre du placement privé central et des frais liés au placement et au placement privé central. La FPI affectera, directement ou indirectement, le produit net du placement et du placement privé central, et une somme maximale de 95,6 M\$ devant être prélevée sur la facilité de crédit (définie ci-dessous), si nécessaire, au financement de l'acquisition par OpCo du portefeuille initial, y compris le remboursement, total ou partiel, de la dette (laquelle a été principalement contractée pour financer ou refinancer l'acquisition des immeubles initiaux par GO Partners) et le remboursement de certaines participations privilégiées, ainsi qu'au financement des coûts d'opération liés à l'acquisition des immeubles initiaux et à la clôture. La FPI affectera le produit qu'elle recevra à l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale (terme défini ci-après), si celles-ci sont exercées, au financement du remboursement, total ou partiel, de la dette d'OpCo (y compris les sommes (s'il y a lieu) prélevées sur la facilité de crédit à la clôture), des activités liées aux dépenses en immobilisations, des acquisitions futures et des besoins généraux de l'entreprise. Voir « *Emploi du produit* ».

Après la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée auront la propriété, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant au total une participation approximative de 39,9 % dans OpCo et une participation d'environ 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement (la « **participation conservée** »). Si les porteurs de la participation conservée détiennent plus de 49,9 % de tous les titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation après la clôture, certains des porteurs de la participation conservée recevraient des parts simultanément à la clôture plutôt que des parts d'OpCo de sorte qu'ils détiennent au plus 49,9 % des titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation. À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, chacun des fondateurs (ou une ou des entités contrôlées par celui-ci) souscrira individuellement, et la FPI émettra

à chacun de ces fondateurs, en contrepartie d'environ 800 000 \$ en espèces, un certain nombre de parts à droit de vote du conseil (définies ci-après) correspondant à la moitié du nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée à la clôture. Le nombre de parts à droit de vote du conseil que la FPI peut émettre sera limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, sauf la FPI, à la clôture (et, après la clôture, la FPI n'aura pas le droit d'émettre des parts à droit de vote du conseil supplémentaires (sous réserve des ajustements antidilution d'usage)). Les parts à droit de vote du conseil ne confèrent aucun droit économique dans la FPI ou dans les distributions de la FPI (si ce n'est leur valeur de rachat, qui correspond au prix de souscription de ces parts à droit de vote du conseil), mais elles confèrent au porteur une voix par part à droit de vote du conseil dans le cadre de l'élection des fiduciaires (définis aux présentes) à toute assemblée des porteurs de parts. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* » et « *Déclaration de fiducie et description des parts — Parts et parts à droit de vote du conseil* ».

Prix d'offre : 15,00 \$ par part

	Prix d'offre ⁽¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ⁽²⁾⁽⁶⁾	Produit net revenant à la FPI ⁽³⁾
Par part	15,00 \$	0,83 \$	14,17 \$
Placement total ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	410 100 000 \$	22 555 500 \$	387 544 500 \$

Notes :

- (1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociations entre la FPI, le promoteur (terme défini ci-après) et les preneurs fermes.
- (2) Ne comprend pas la rémunération payable à des membres du groupe de CIBC et de BMO à l'égard des parts devant être achetées par l'investisseur central (terme défini dans les présentes) dans le cadre du placement privé central. Voir « *Le placement privé central* ». Sous réserve d'une rémunération réduite correspondant à • % du produit brut tiré des parts vendues à des investisseurs figurant sur la liste du président (la « **liste du président** »).
- (3) Avant déduction des frais du placement pour la FPI, qui sont estimés à environ 23 805 000 \$ et qui, avec la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président), seront réglés par prélèvement sur le produit du placement.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qu'ils pourront exercer, en totalité ou en partie, à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture, pour acheter un maximum de 4 101 000 parts supplémentaires au prix d'offre, uniquement pour couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et pour 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 la FPI », avant déduction des frais du placement et dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président, totaliseront respectivement 471 615 000 \$, 25 938 825 \$ et 445 676 175 \$. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit couverte en fin de compte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Voir « *Mode de placement* ».
- (5) Ne comprend pas les parts devant être achetées par l'investisseur central dans le cadre du placement privé central. Voir « *Le placement privé central* ».
- (6) Dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président.

Le tableau suivant présente le nombre de parts qui peuvent être émises aux preneurs fermes aux termes de l'option de surallocation.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximum de parts disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant d'acquérir un maximum de 4 101 000 parts	Peut être exercée à tout moment pendant la période de 30 jours suivant la clôture	Prix d'offre

Marchés mondiaux CIBC inc. (« **CIBC** ») et BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** ») agissant en tant que teneurs de livres actifs conjoints (les « **chefs de file** »), Merrill Lynch Canada Inc., agissant en tant que teneur de livres passif, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Canaccord Genuity et BTIG, LLC (collectivement avec les chefs de file, les « **preneurs fermes** ») offrent conditionnellement les parts placées aux termes du présent prospectus à titre de contrepartistes, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme qui est intervenue entre la FPI, GO Partners (à titre de promoteur de la FPI, le « **promoteur** ») et les preneurs fermes et dont il est question à la rubrique « *Mode de placement* », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. (en ce qui concerne les questions relatives au Canada) et Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP (en ce qui concerne les questions américaines) pour le compte de la FPI, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

BTIG, LLC (le « **preneur ferme américain** ») n'est inscrit à titre de courtier dans aucun territoire du Canada et, par conséquent, ne vendra des parts qu'aux États-Unis aux termes d'une dispense des obligations d'inscription de la Loi de 1933

ou dans d'autres territoires situés à l'extérieur du Canada et n'est pas autorisé à solliciter des offres d'achat ou à vendre des parts au Canada et ne le fera pas, directement ou indirectement.

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes se sont vu attribuer l'option de surallocation et peuvent, sous réserve de la législation applicable, effectuer des surallocations ou des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui se seraient normalement formés sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues à tout moment. **Après que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts au prix d'offre, ils pourront à l'occasion réduire le prix de vente aux investisseurs afin de vendre les parts qui demeurent invendues. Une telle réduction du prix n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI. Voir « Mode de placement ».**

Les souscriptions 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. On prévoit que la clôture aura lieu le 1^{er} 2025 ou à une autre date dont pourraient convenir la FPI et les chefs de file, mais qui ne pourra en aucun cas être postérieure au 1^{er} 2025. Sauf dans certains cas limités, les inscriptions et les transferts de parts seront effectués par voie électronique au moyen du système d'inventaire de titres sans certificat administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. Malgré ce qui précède, les parts vendues aux termes d'une dispense des obligations d'inscription de la Loi de 1933 prévues à l'alinéa 4(a)(2) de celle-ci à des souscripteurs qui ne sont pas admissibles à titre d'acheteurs institutionnels admissibles (*qualified institutional buyers*) au sens de la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 seront attestées par des certificats physiques immatriculés aux noms de ces souscripteurs, et ces certificats porteront une mention relative à certaines questions conformément à la Loi de 1933. Par ailleurs, les propriétaires véritables de parts n'auront généralement pas, sauf dans certains cas limités, le droit de recevoir des certificats matériels attestant la propriété de leurs parts. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Système d'inventaire de titres sans certificat* » et « *Mode de placement* ».

Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. La FPI a présenté une demande d'inscription de ses parts à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **GO.U** ». L'inscription est subordonnée à l'approbation de la TSX conformément à ses exigences d'inscription initiale. La TSX n'a pas encore approuvé sous condition la demande d'inscription des parts de la FPI et rien ne garantit qu'elle le fera. Voir « *Facteurs de risque* ».

Dans le cadre du placement, les fonds, comptes et/ou véhicules de placement gérés par Cohen & Steers Capital Management, Inc. (collectivement, l'« **investisseur central** ») ont convenu d'acheter des parts dans le cadre d'un placement privé au prix d'offre. Cohen & Steers Capital Management, Inc. est un gestionnaire de placements mondial de premier plan qui se spécialise dans les actifs immobiliers et les revenus de sources non traditionnelles, y compris les titres privilégiés de sociétés immobilières à capital ouvert et fermé, les infrastructures, les titres de capitaux propres du secteur des ressources, les marchandises ainsi que les solutions multistratégies. L'investisseur central a convenu d'acheter, simultanément à la clôture, 6 000 000 de parts au prix d'offre. Voir « *Le placement privé central* ».

Des membres du groupe de CIBC et de BMO agissent à titre d'agents de placement privés dans le cadre du placement privé central. La réalisation du placement privé central est subordonnée à un certain nombre de conditions, notamment la clôture simultanée du placement et, si l'option de surallocation est exercée intégralement, l'investisseur central pourra, à son gré, acheter jusqu'à concurrence de 900 000 parts supplémentaires. Voir « *Le placement privé central* » et « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au placement et à la structure de la FPI — La clôture du placement privé central pourrait ne pas avoir lieu* ».

Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement du placement initial d'un investisseur dans les parts comporte des risques, et le rendement prévu d'un placement dépend de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que la FPI ait l'intention de verser des distributions de liquidités disponibles aux porteurs de parts conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces ne sont pas garanties et elles pourraient être réduites ou suspendues au gré des fiduciaires de la FPI (les « **fiduciaires** »). La capacité de la FPI de verser des distributions et le montant réellement distribué à l'égard des parts dépendront de nombreux facteurs, dont, entre autres, le rendement financier des immeubles de la FPI, ses clauses restrictives et autres obligations contractuelles, les besoins de son fonds de roulement et les besoins en capitaux futurs, qui comportent tous divers risques. En outre, la valeur marchande des parts pourrait baisser si la FPI était incapable d'atteindre ses cibles en matière de distributions en espèces et de FPAEA dans l'avenir, et cette diminution pourrait être importante. La personne qui effectue un placement dans les parts a tout intérêt à examiner les facteurs de risque qui sont susceptibles de toucher la FPI, son entreprise et le secteur immobilier et, par conséquent, la stabilité des distributions versées aux porteurs de parts. Ainsi, l'acquéreur ou le souscripteur

éventuel devrait examiner intégralement le présent document et évaluer attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « *Facteurs de risque* » avant d'acheter des parts.

Comme la FPI sera assujettie à l'impôt à titre de fiducie de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les distributions versées par la FPI aux investisseurs canadiens qui sont constituées des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI (au sens donné à *earnings and profits* aux termes des principes relatifs à l'impôt sur le revenu fédéral américain) et qui ne sont pas désignées par la FPI comme des dividendes sur les gains en capital seront généralement assujetties à une retenue d'impôt américain au taux de 30 %, qui peut être ramené à 15 % pour les investisseurs qui sont admissibles aux avantages prévus dans la *Convention fiscale de 1980 entre le Canada et les États-Unis d'Amérique*, dans sa version modifiée (la « **convention fiscale entre le Canada et les États-Unis** ») et qui respectent certaines exigences prévues dans la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, à la condition que le formulaire approprié attestant l'admissibilité à ces avantages soit remis à la FPI ou à l'agent chargé des retenues concerné. Dans la mesure où un investisseur canadien est assujetti à une retenue d'impôt américain à l'égard des distributions versées par la FPI sur les parts, tirées des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI, le montant de cet impôt pourrait être admissible à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction pour impôt étranger, sous réserve des règles et des restrictions détaillées prévues dans la Loi de l'impôt (terme défini aux présentes). Tant que les parts continueront de faire l'objet d'opérations régulières sur un marché boursier réglementé, les distributions relatives aux parts en excédent des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI qui seront versées aux investisseurs canadiens qui n'ont pas été propriétaires (et qui ne sont pas réputés avoir été propriétaires) de plus de 10 % des parts en circulation ne seront généralement pas assujetties à une retenue d'impôt américain, bien que rien ne garantisse que cette retenue ne sera pas exigée. La FPI estime que de 0 % à 10 % environ des distributions mensuelles en espèces qui seront versées aux porteurs de parts en 2025 proviendront des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI établis aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et, par conséquent, elles seront assujetties à une retenue d'impôt américain. La composition des distributions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain peut changer au fil du temps et peut être différente de leur composition pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les résidents admissibles du Canada qui sont des entités exonérées d'impôt constituées pour fournir des avantages liés à la pension, à la retraite ou d'autres avantages sociaux (notamment les fiducies régies par un REER, un FERR ou un RPDB (au sens attribué à chacun de ces termes aux présentes), mais non les fiducies régies par un CELI, un REEE, un REEI ou un CELIAP (au sens attribué à chacun de ces termes aux présentes)) peuvent être admissibles à une exonération de la retenue d'impôt américain. Le texte qui précède est donné sous réserve du sommaire plus détaillé présenté dans le présent prospectus. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ». Voir également « *Politique en matière de distributions* » et « *Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt* ».

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral canadien (y compris la faculté des porteurs de parts de se prévaloir efficacement des crédits ou des déductions pour impôt étranger à l'égard des retenues d'impôt américain) dépendra en partie de la composition, pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, des distributions versées par la FPI, dont certaines tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des rendements qui, initialement, ne sont pas imposables, mais qui réduisent le prix de base rajusté des parts des porteurs de parts). Plus particulièrement, les porteurs de parts pourraient ne pas avoir droit à un crédit ou à une déduction pour impôt étranger à l'égard de la retenue d'impôt américain applicable aux distributions qui sont traitées comme des remboursements de capital pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien. La FPI estime qu'environ 90 % ou plus des distributions mensuelles en espèces qu'elle versera aux porteurs de parts seront assujetties à des reports d'impôt pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien en 2025. La composition des distributions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien peut changer au fil du temps et peut être différente de leur composition pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Voir « *Politique en matière de distributions* » et « *Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt* ».

Le promoteur, qui a agi en qualité de promoteur au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables, est constitué sous le régime des lois d'un territoire étranger. Colliers International Valuation & Advisory Services, LLC (« **Colliers** » ou l'« **évaluateur** »), qui a établi les évaluations (terme défini aux présentes), est constituée sous le régime des lois d'un territoire étranger. MM. Meyer Orbach, Joshua Gotlib, Kyle Permut et Mark Teo sont fiduciaires et/ou membres de la haute direction de la FPI et résident à l'extérieur du Canada. Le promoteur et MM. Meyer Orbach, Joshua Gotlib, Kyle Permut et Mark Teo ont chacun désigné Blakes Extra-Provincial Services Inc., 199 Bay Street, Suite 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9, Canada, à titre de mandataire aux fins de signification en Ontario. Les souscripteurs et les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada à l'encontre de toute personne ou société qui est constituée, prorogée ou par ailleurs organisée en vertu des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du

Canada, et ce, même si elles ont nommé un mandataire aux fins de signification au Canada. Voir « *Exécution de jugements contre des personnes étrangères* » et « *Facteurs de risque* ».

La FPI n'est pas une société de fiducie, et elle n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable qui régit les sociétés de fiducie du fait qu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Le traitement fiscal qui est réservé à un porteur en particulier dépend des faits établis et de l'interprétation donnée aux dispositions complexes de la Loi de l'impôt et des lois de l'impôt sur le revenu fédérales américaines pour lesquels il se pourrait qu'il n'existe aucun précédent clair ni aucune source faisant autorité. Les souscripteurs ou acquéreurs éventuels de parts devraient savoir que l'acquisition, la détention et la disposition de parts peuvent entraîner des conséquences fiscales au Canada, aux États-Unis ou ailleurs selon les circonstances fiscales propres à chaque souscripteur ou acquéreur éventuel en particulier. Les souscripteurs ou acquéreurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité en ce qui a trait à ces incidences fiscales. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ».

CIBC est membre du groupe d'une banque à charte canadienne qui devrait accorder à OpCo la facilité de crédit à la clôture. De plus, CIBC est membre du groupe d'une banque à charte canadienne qui devrait fournir à certains porteurs de la participation conservée, y compris les fondateurs, diverses facilités de crédit. Par ailleurs, des membres du groupe de CIBC et de BMO agissent en tant que qu'agents de placement privés dans le cadre du placement privé central et toucheront une rémunération de placement de la FPI ou de sa filiale à cet égard. Par conséquent, la FPI et le promoteur pourraient être considérés comme des « émetteurs associés » à CIBC et à BMO, respectivement, en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Voir « *Stratégie d'emprunt et Dette* » et « *Mode de placement* ».

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. Voir « *Droits de résolution et sanctions civiles* ».

Tous les termes clés employés ci-dessus sont définis ailleurs dans le présent prospectus, notamment à la rubrique « *Glossaire* ».

TABLE DES MATIÈRES

	Page
GLOSSAIRE	1
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS	13
SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES.....	13
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR	13
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	14
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	16
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	18
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	18
RENSEIGNEMENTS SUR LES TAUX DE CHANGE.....	19
SOMMAIRE DU PROSPECTUS	20
LA FPI.....	37
FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT.....	37
STRATÉGIES DE CROISSANCE DE LA FPI	39
MARCHÉ PRINCIPAL DE LA FPI.....	40
LES IMMEUBLES INITIAUX	47
ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE INITIAL	53
STRATÉGIE D'EMPRUNT ET DETTE.....	57
L'ACQUISITION	59
LE PLACEMENT PRIVÉ CENTRAL	61
PORTEURS DE LA PARTICIPATION CONSERVÉE	62
STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI	70
PRÉVISIONS FINANCIÈRES.....	70
RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS FINANCIÈRES ET DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	88
STRUCTURE APRÈS LA CLÔTURE	91
FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE LA FPI.....	92
RÉMUNÉRATION DE LA HAUTE DIRECTION.....	104
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION.....	114
DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS	118
HOLDINGS.....	130
GO RESIDENTIAL MANAGER.....	130
OPCO	131
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	134
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	136
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES	142
MODE DE PLACEMENT	163
ÉMISSIONS ANTÉRIEURES.....	165
EMPLOI DU PRODUIT.....	165
FACTEURS DE RISQUE	166
EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES ÉTRANGÈRES	200
CONTRATS IMPORTANTS	200
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	201
PROMOTEUR.....	201
PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS.....	201
RAPPORT DE GESTION.....	203
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI.....	218
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	218
AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	218
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	218
TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS	F-1
ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT	A-1
ATTESTATION DE LA FPI ET DU PROMOTEUR.....	AA-1
ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ EN EXPLOITATION	AA-2
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	AA-3

GLOSSAIRE

« **\$ CA** » désigne des dollars canadiens.

« **1 East River Place** » désigne l'immeuble initial sis au 525 E 72nd Street, New York, New York 10021, généralement appelé One East River Place.

« **685 First Avenue** » désigne l'immeuble initial sis au 685 First Avenue, New York, New York 10016.

« **Acquisition** » désigne l'acquisition indirecte par la FPI du portefeuille initial, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *L'Acquisition* ».

« **actions ordinaires de Holdings** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Holdings* ».

« **actions privilégiées de Holdings** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Holdings* ».

« **ancien gestionnaire** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention de gestion immobilière relative au 265 East 66th Street* ».

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

« **associés cédants** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *L'Acquisition — Conventions importantes — Convention d'acquisition* ».

« **attributions à la pleine valeur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Parts visées par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et limites à la participation* ».

« **BCP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **billets de rachat** » désigne des billets à ordre subordonnés non garantis de la FPI ou d'une filiale de la FPI dont la date d'échéance et le taux d'intérêt seront établis au moment de l'émission par les fiduciaires, lesquels conféreront à la FPI ou à la filiale, selon le cas, le droit de rembourser par anticipation à tout moment la totalité ou une partie du capital impayé, sans avis ni prime.

« **Black Spruce** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Renseignements biographiques sur les fiduciaires* ».

« **BMO** » désigne BMO Nesbitt Burns Inc.

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CELI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **CELIAPP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **CER** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **CERC** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site — Évaluations de l'état des immeubles* ».

« **CERH** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site — Évaluations de l'état des immeubles* ».

« **chefs de file** » désigne, collectivement, CIBC et BMO, à titre de chefs de file pour le placement.

« **CI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **CIBC** » désigne Marchés mondiaux CIBC Inc.

« **clause non applicable de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* ».

« **clôture** » désigne la clôture du placement, de l'Acquisition et des autres opérations connexes, dont les modalités importantes sont décrites dans le présent prospectus.

« **code de conduite** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires* ».

« **Code** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **concedant** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Marque de commerce de GO Residential* ».

« **conseil** » désigne le conseil des fiduciaires de la FPI.

« **contrat de licence de marques** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Marque de commerce de GO Residential* ».

« **contrat HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **contrôle** » désigne, selon le cas, le droit de propriété, l'emprise ou le contrôle exercé, directement ou indirectement, par une personne à l'égard d'au moins 50 % des titres avec droit de vote en circulation d'une personne ou, dans le cas d'une société en commandite, le droit de propriété, l'emprise ou le contrôle exercé, directement ou indirectement, par une personne à l'égard d'au moins 50 % des titres avec droit de vote en circulation du commandité; les expressions « **contrôlé par** » ou « **exerçant un contrôle** » ont un sens correspondant.

« **convention d'acquisition** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *L'Acquisition — Conventions importantes — Convention d'acquisition* ».

« **convention d'apport et d'indemnisation des fondateurs** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Conventions d'apport et d'indemnisation* ».

« **convention d'exploitation** » désigne la convention de société à responsabilité limitée modifiée et mise à jour d'OpCo devant intervenir entre, notamment, OpCo, Holdings, GO Residential Manager et les porteurs de la participation conservée dans le cadre de la clôture.

« **convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » désigne la convention de non-concurrence et de non-sollicitation devant intervenir entre la FPI, OpCo et les fondateurs à la clôture, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Sommaire du prospectus — Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* ».

« **convention de prêt de 685 First** » désigne la convention de prêt datée du 27 janvier 2025, intervenue entre le prêteur de 685 First et le propriétaire de 685 First.

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme devant intervenir entre la FPI, le promoteur et les preneurs fermes, aux termes de laquelle les preneurs fermes et la FPI conviendront de réaliser le placement, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Mode de placement* ».

« **convention de protection fiscale** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention de protection fiscale* ».

« **convention de souscription** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Le placement privé central — Convention de souscription* ».

« **convention d'indemnisation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *L'Acquisition — Conventions importantes — Convention d'indemnisation* ».

« **convention fiscale entre le Canada et les États-Unis** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **convention relative au 265** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention de gestion immobilière relative au 265 East 66th Street* »

« **convention relative au droit de première offre** » désigne la convention relative au droit de première offre intervenue entre OpCo et les fondateurs à la clôture, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **convention relative aux droits des investisseurs** » désigne la convention relative aux droits des investisseurs que la FPI, OpCo et les porteurs de la participation conservée concluront à la clôture.

« **cours** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Droit de rachat* ».

« **cours aux termes du régime** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attributions* ».

« **cours de clôture** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Droit de rachat* ».

« **critères de placement** » désigne les tours d'habitation luxueuses de catégorie A situées dans certaines grandes régions métropolitaines aux États-Unis. Aux fins des critères de placement, une « tour d'habitation luxueuse de catégorie A » désigne tout immeuble d'habitation (x) qui est situé dans l'une des 20 principales régions statistiques métropolitaines (au sens donné au terme *Metropolitan Statistical Area* par le Census Bureau des États-Unis (ou tout organisme qui le remplace)) et (y) dont le loyer en vigueur mensuel moyen est supérieur au produit (i) du « seuil de faible revenu » alors applicable pour la « région au titre du seuil de revenu » dans laquelle l'immeuble est situé (dans chaque cas, selon les calculs du HUD ou de tout organisme qui le remplace) et (ii) de 0,05.

« **CT** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **date de clôture** » désigne le ● 2025 ou toute autre date dont la FPI et les chefs de file peuvent convenir, mais qui ne peut en aucun cas être postérieure au ● 2025.

« **date de distribution** » désigne, à l'égard d'un mois civil, le ou vers le 15^e jour du mois civil suivant ou toute autre date déterminée par les fiduciaires à leur appréciation.

« **date de rachat** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Droit de rachat* ».

« **DECENY** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de la FPI datée du 13 juin 2025, dans sa version modifiée et mise à jour au plus tard à la clôture, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts* ».

« **délai de conservation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert* ».

Dette » désigne (sans dédoublement), sur une base consolidée :

- a) toute obligation de la FPI, d'OpCo ou de leurs filiales au titre d'argent emprunté (à l'exclusion des ajustements à la juste valeur);
- b) toute obligation de la FPI, d'OpCo ou de leurs filiales contractée dans le cadre de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises, à l'exclusion du montant du passif d'impôts futurs découlant d'acquisitions indirectes;
- c) toute obligation de la FPI, d'OpCo ou de leurs filiales émise ou prise en charge en tant que prix d'achat reporté d'un bien;
- d) toute obligation locative de la FPI, d'OpCo ou de leurs filiales;
- e) toute obligation du type de celles mentionnées aux points a) à d) d'une autre personne, dont la FPI, OpCo ou l'une de leurs filiales a garanti le paiement ou dont elle est responsable.

Toutefois, (i) pour l'application des points a) à d), une obligation constituera une Dette uniquement dans la mesure où elle figurerait dans le passif du bilan consolidé de la FPI conformément aux IFRS; (ii) les obligations mentionnées aux points a) à c) excluent les comptes fournisseurs, les dépôts de garantie, les distributions payables aux porteurs de parts et les charges à payer dans le cours normal des activités; (iii) les parts d'OpCo ou les parts échangeables ou rachetables ou les autres participations en capitaux propres émises par des filiales de la FPI ne constitueront pas une Dette même si ces titres sont considérés comme une dette aux termes des IFRS; et (iv) les débentures convertibles constitueront une Dette dans la mesure de leur capital impayé.

« **DHCR** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

« **dispositions relatives au préavis** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Dispositions relatives au préavis* ».

« **droit d'inscription d'entraînement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription* ».

« **droit d'inscription sur demande** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription* ».

« **droit de première offre** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **droits de consentement des porteurs de la participation conservée** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Sommaire du prospectus — Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* ».

« **émetteur acquis** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement* ».

« **EPG** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Risque lié aux renouvellements de financement aux États-Unis — Situation de Fannie Mae ou de Freddie Mac* ».

« **États-Unis** » ou « **É.-U.** » désigne les États-Unis, au sens qui est donné au terme *United States* dans la *Regulation S* prise en application de la Loi de 1933.

« **évaluateur** » ou « **Colliers** » désigne Colliers International Valuation & Advisory Services, LLC.

« **évaluations** » désigne les estimations indépendantes des valeurs marchandes des immeubles initiaux fournies par l'évaluateur, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations indépendantes* ».

« **exception relative au lien direct** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI* ».

« **exception relative aux employés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI* ».

« **exceptions au blocage** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert* ».

« **exemption pour The Copper Buildings** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

« **facilité de crédit** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Stratégie d'emprunt et Dette — Facilité de crédit* ».

« **Fannie Mae** » désigne la Federal National Mortgage Association des États-Unis.

« **FERR** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **FFPII** » désigne une filiale de fiducie de placement immobilier imposable au sens qui est donné au terme *taxable real estate investment trust subsidiary* à l'article 856(l) du Code.

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI à l'occasion.

« **fiducie intermédiaire de placement déterminée** » a le sens qui lui est donné dans la Loi de l'impôt.

« **filiale** » a le sens qui est donné à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, pourvu que le terme « émetteur » dans ce règlement ait le même sens que celui qui est donné au terme « personne » dans ce règlement.

« **FIRPTA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs de parts — Imposition des porteurs non américains — Distributions qui ne sont pas des dividendes* ».

« **fondateur** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **fournisseurs de soutien HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **FPAE** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* ».

« **FPAEA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* ».

« **FPAEA par part** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* ».

« **FPI** » désigne GO Residential Real Estate Investment Trust.

« **FPIPP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *OpCo — Généralités* ».

« **Freddie Mac** » désigne la Federal Home Loan Mortgage Corporation des États-Unis.

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

« **gains en capital tirés d’IIA** » désigne des gains tirés de dispositions d’IIA détenus par la FPI directement ou par l’intermédiaire de filiales de transfert.

« **GO Partners** » désigne GO Partners LLC, société à responsabilité limitée du Delaware.

« **GO Residential Manager** » désigne GO Residential Manager LLC, société à responsabilité limitée du Delaware.

« **Green Street** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits saillants du placement — Portefeuille initial situé dans un marché immobilier de premier ordre à Manhattan* ».

« **Holdings** » désigne GO Residential Holdings Inc., société constituée sous le régime des lois de l’État du Delaware par la FPI, comme il est expliqué plus en détail aux rubriques « *L’Acquisition* » et « *Holdings* ».

« **HPD** » désigne le Department of Housing Preservation and Development de la ville de New York.

« **HUD** » désigne le Department of Housing and Urban Development des États-Unis.

« **IA** » désigne l’intelligence artificielle.

« **IAS** » désigne une norme comptable internationale.

« **IASB** » désigne l’International Accounting Standards Board.

« **IEA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI* ».

« **IIA** » désigne un intérêt immobilier américain au sens qui est donné au terme *U.S. real property interest* à l’article 897(c)(1) du Code.

« **immeuble détenu en propriété** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **immeuble initial** » désigne The Copper Buildings, 685 First Avenue, One Sutton Place North, Two Sutton Place North et 1 East River Place (collectivement, les « **immeubles initiaux** »), à savoir les cinq THL composant le portefeuille initial.

« **immeuble non détenu en propriété** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **investisseur central** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **IRS** » désigne l’Internal Revenue Service des États-Unis.

« **ITSC** » désigne le système d’inventaire de titres sans certificat administré par la CDS.

« **JVAÉRG** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Prévisions financières — 3. Informations significatives sur les méthodes comptables — Instruments financiers* ».

« **JVRN** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Prévisions financières — 3. Informations significatives sur les méthodes comptables — Instruments financiers* ».

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

« **limite spéciale quant à la propriété** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Parts et parts à droit de vote du conseil — Parts à droit de vote du conseil* ».

« **liste du président** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **loi ADA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Lois protégeant les personnes handicapées* ».

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

« **Loi de 1933** » désigne la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée.

« **Loi de 1934** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Perte éventuelle du statut d'émetteur privé étranger* »

« **loi FHAA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Lois protégeant les personnes handicapées* ».

« **loi RA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Lois protégeant les personnes handicapées* ».

« **loyers contractuels** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **Marque** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Marque de commerce de GO Residential* ».

« **membres de la haute direction visés** » désigne les membres de la haute direction visés de la FPI pour l'application du *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Rémunération de la haute direction* ».

« **modifications proposées** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

« **montant de rachat du soutien HAP** » désigne x) le montant HAP multiplié par y) le multiple des FPAEA utilisé dans le cadre du premier appel public à l'épargne multiplié par z) le pourcentage des parts d'OpCo non détenues par les porteurs de la participation conservée à la clôture.

« **montant HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **Nieuw Amsterdam Property Management** » désigne Nieuw Amsterdam Property Management LLC, société à responsabilité limitée de New York.

« **non-résidents** » désigne (i) les non-résidents du Canada aux fins de la Loi de l'impôt, (ii) les sociétés de personnes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » au sens de la Loi de l'impôt, ou (iii) une combinaison de ce qui précède.

« **norme E1527-21 d'ASTM** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **Normes internationales d'information financière** » ou « **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board.

« **NYCHA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **occasion de la FPI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **One Sutton Place North** » désigne l'immeuble initial sis au 420 E 61st Street, New York, New York 10065, généralement appelé One Sutton Place North.

« **OpCo** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **option centrale** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Le placement privé central* ».

« **option de surallocation** » désigne l'option attribuée par la FPI aux preneurs fermes, qu'ils pourront exercer, en totalité ou en partie, à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture, pour acheter un maximum de 4 101 000 parts supplémentaires au prix d'offre, uniquement pour couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et ainsi stabiliser le marché, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Mode de placement — Généralités* ».

« **paiement HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **part à droit de vote du conseil** » désigne une part à droit de vote du conseil de la FPI, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Parts et parts à droit de vote du conseil — Parts à droit de vote du conseil* ».

« **participation conservée** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **participation existante** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **participation limitée des initiés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Parts visées par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et limites à la participation* ».

« **participations aux bénéfices d'OpCo** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Attributions de participations aux bénéfices d'OpCo* ».

« **parts d'OpCo** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus, mais ne comprend pas les parts d'OpCo spéciales.

« **parts d'OpCo spéciales** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *OpCo — Parts d'OpCo* ».

« **parts effectivement en circulation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Parts visées par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et limites à la participation* ».

« **parts incessibles** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attributions* ».

« **parts liées au rendement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attributions* ».

« **parts** » désigne les parts de fiducie du capital de la FPI, mais n'inclut pas les parts à droit de vote du conseil.

« **parts différées** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération* ».

« **parts d'OpCo liées au soutien HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **période couverte par les prévisions** » désigne la période couverte par les prévisions dont il est question à la rubrique « *Prévisions financières* », soit la période allant du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026.

« **période de blocage du soutien HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

« **personne apparentée** » désigne, à l'égard d'une personne, une personne qui est une « personne apparentée » au sens du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, dans sa version modifiée à l'occasion.

« **personne assujettie à des restrictions** » désigne MM. Joshua Gotlib et Meyer Orbach ou l'une de leurs sociétés du même groupe contrôlées.

« **personne désignée par les porteurs de la participation conservée** » désigne chacun des fondateurs.

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

« **pertes de crédit attendues** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Prévisions financières — 3. Informations significatives sur les méthodes comptables — Dépréciation* ».

« **placement d'entraînement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription* ».

« **placement privé central** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Le placement privé central* ».

« **placement sur demande** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription* ».

« **placement** » désigne le placement de parts auprès du public aux termes du présent prospectus.

« **politique sur la diversité** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Diversité* ».

« **politique sur les opérations d'initié** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires* ».

« **portefeuille initial** » désigne le portefeuille initial de la FPI se composant des immeubles initiaux.

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

« **porteur de parts proposant une candidature** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Dispositions relatives au préavis* ».

« **porteur exclu** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Restrictions en matière de propriété et de transfert des parts* ».

« **porteurs de la participation conservée** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **porteurs de parts** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **porteurs de parts d'OpCo** » désigne les porteurs de parts d'OpCo.

« **porteurs précisés** » désigne les porteurs de parts d'OpCo d'une valeur approximative de 65,0 M\$ qui seront émises à certains porteurs de la participation conservée (les « **parts précisées** »), mais uniquement à l'égard de ces parts d'OpCo.

« **preneur ferme américain** » désigne BTIG, LLC.

« **preneurs fermes** » désigne, collectivement, CIBC, BMO, Merrill Lynch Canada Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Canaccord Genuity et BTIG, LLC.

« **prêteur de 685 First** » désigne, collectivement, (i) Athene Annuity and Life Company, faisant affaire à New York sous le nom fictif MLS. Athene Iowa, à titre de prêteur de billets A-1 (au sens donné à *Note A-1 Lender* dans la convention de prêt de 685 First) et (ii) Athene Annuity and Life Company, faisant affaire à New York sous le nom fictif MLS, Athene Iowa, en tant que prêteur de billets A-2 (au sens donné à *Note A-2 Lender* dans la convention de prêt de 685 First).

« **prêteur de Copper** » désigne JPMorgan Chase Bank, National Association.

« **prêteur de Two Sutton** » désigne Athene Annuity and Life Company, faisant affaire à New York sous le nom fictif MLS, Athene Iowa.

« **prévisions financières** » désigne les prévisions financières de la FPI figurant à la rubrique « *Prévisions financières* ».

« **prix d'offre** » désigne le prix par part vendue aux preneurs fermes aux termes du placement.

« **prix de contre-offre** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **prix de rachat** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des parts — Droit de rachat* ».

« **prix offert** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* ».

« **programme 421-a** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

« **promoteur** » désigne GO Partners, à titre de promoteur de la FPI.

« **propriétaire de 685 First** » désigne 685 1st Ave LLC, société à responsabilité limitée du Delaware.

« **rapport de gestion** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rapport de gestion* ».

« **rapports EEI** » désigne les rapports d'évaluation de l'état de l'immeuble préparés pour tous les immeubles initiaux, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations de l'état des immeubles* ».

« **rapports EES de phase I** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **ratio de distribution des FPAEA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* ».

« **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* ».

« **REALpac** » désigne l'Association des biens immobiliers du Canada.

« **REATB** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI* ».

« **REEE** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **REEI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **REER** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Rémunération de la haute direction — Principales composantes de la rémunération — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres* ».

« **régimes exonérés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **Règlement 52-110** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires* ».

« **Règlement 58-101** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires* ».

« **règlements du Trésor** » désigne les règlements promulgués par le Treasury Department des États-Unis.

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles applicables aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées dans la Loi de l'impôt, comme il est expliqué plus en détail à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI* ».

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

« **REN** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* ».

« **résident canadien** » désigne une personne qui réside au Canada pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **résolution sur le zonage** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Respect des exigences en matière de zonage* ».

« **restriction en matière de location** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* ».

« **revenu médian dans la région** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

« **RGB** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

« **RPDB** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* ».

« **Rule 144A** » désigne la Rule 144A prise en application de la Loi de 1933.

« **SEDAR+** » désigne le Système électronique de données, d'analyse et de recherche +, au www.sedarplus.com.

« **société de personnes intermédiaire de placement déterminée** » a le sens qui lui est donné dans la Loi de l'impôt.

« **société du même groupe** » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, pourvu que le terme « émetteur » dans ce règlement ait le même sens que celui qui est donné au terme « personne » dans ce règlement.

« **société étrangère affiliée contrôlée** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI* ».

« **soutien HAP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

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

« **The Copper Buildings** » désigne l'immeuble initial sis au 626 First Avenue, New York, New York 10016, généralement appelé The Copper.

« **THL** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

« **titres de GO Residential** » désigne, collectivement, les parts, les parts d'OpCo, les instruments financiers ou les titres de toute entité dont la conversion, l'échange ou l'exercice permet d'acquérir des parts ou d'autres titres de capitaux propres de la FPI ou d'OpCo.

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto.

« **Two Sutton Place North** » désigne l'immeuble initial sis au 1113 York Avenue, New York, New York 10065, généralement appelé Two Sutton Place North.

« **unités locatives** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Risques liés à la catégorie d'actifs et aux locataires* ».

« **valeur comptable brute** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* ».

« **VCP** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations environnementales de site* ».

« **zones d'acquisition** » a le sens qui lui est donné à la page couverture du présent prospectus.

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Les investisseurs ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent dans le présent prospectus et ne doivent pas se fier à des parties des renseignements qui figurent dans le présent prospectus à l'exclusion d'autres parties. La FPI, les preneurs fermes et le promoteur n'ont autorisé personne à fournir aux investisseurs des renseignements additionnels ou différents. La FPI et les preneurs fermes n'offrent pas de vendre les parts dans un territoire où l'offre ou la vente de ces parts est interdite. Les renseignements qui figurent dans le présent prospectus sont exacts seulement à la date du présent prospectus, quel que soit le moment de la remise du présent prospectus ou de toute vente des parts. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la FPI pourraient avoir changé depuis la date du présent prospectus.

Pour les investisseurs à l'extérieur du Canada, ni la FPI, ni le promoteur ni les preneurs fermes n'ont pris de mesure qui autoriserait le placement ou la possession ou la distribution du présent prospectus dans un territoire où une mesure doit être prise à cette fin, sauf au Canada. Les investisseurs doivent s'informer des restrictions relatives au placement et à la possession ou à la distribution du présent prospectus et s'y conformer.

Le présent prospectus comprend une description sommaire de certaines conventions importantes auxquelles la FPI est partie. Voir « *Contrats importants* ». La description sommaire présente toutes les caractéristiques pertinentes pour une personne qui investit dans les parts, mais elle n'est pas exhaustive et est donnée sous réserve de l'ensemble des modalités des conventions importantes, qui seront déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et que l'on pourra consulter sur SEDAR+. Les investisseurs sont priés de lire le texte intégral de ces conventions importantes.

Les graphiques et les tableaux présentant le rendement historique des immeubles initiaux qui figurent dans le présent prospectus sont fournis uniquement pour illustrer le rendement passé et n'indiquent pas nécessairement le rendement futur.

SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES

Sauf indication contraire, les renseignements figurant dans le présent prospectus sont fondés sur les hypothèses suivantes : (i) les opérations décrites à la rubrique « *L'Acquisition* » ont été réalisées; et (ii) l'option de surallocation et l'option centrale ne sont pas exercées. Dans le présent prospectus, sauf indication contraire, tous les montants en dollars, y compris le prix par part, sont libellés en dollars américains, et le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent le dollar américain.

Dans le présent prospectus, à moins que le contexte ne commande une autre interprétation ou à moins d'indication contraire dans les présentes, le terme « FPI » désigne la FPI et ses filiales, y compris Holdings, OpCo et leurs filiales, sur une base consolidée.

Toute déclaration dans le présent prospectus qui est faite par la direction ou en son nom est faite par ces personnes en leur qualité de dirigeants de la FPI et non à titre personnel.

De nombreux termes utilisés dans le présent prospectus sont définis à la rubrique « *Glossaire* ».

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR

Le présent prospectus comprend des données et des prévisions sur le marché et le secteur qui ont été obtenues auprès de sources tierces, notamment des publications du secteur et des renseignements accessibles au public, ainsi que des données sur le secteur établies par la direction, en fonction de sa connaissance du secteur américain des THL dans lequel la FPI exercera ses activités (y compris des estimations et des hypothèses relatives à ce secteur faites ou formulées par la direction en fonction de cette connaissance). La direction a acquis sa connaissance du secteur américain des THL grâce à son expérience au sein du secteur et à sa participation au secteur. Elle estime que ses données sur le secteur sont exactes et que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables, mais rien ne garantit l'exactitude ou l'exhaustivité de ces données. Les sources tierces précisent en général que les renseignements présentés ont été obtenus de sources qu'elles estiment fiables, mais rien ne garantit l'exactitude ou l'exhaustivité des renseignements fournis. Bien que la direction estime que ces renseignements sont fiables, la FPI, le promoteur et les preneurs fermes n'ont pas vérifié de manière indépendante les données provenant de sources tierces mentionnées dans le présent prospectus, n'ont pas vérifié les hypothèses économiques sous-jacentes sur lesquelles ces sources se sont appuyées et n'ont pas analysé ni vérifié les études ou les enquêtes sur lesquelles ces sources tierces se sont fondées ou auxquelles elles font référence. Il y a lieu de préciser qu'aucune information fournie dans le présent paragraphe ne vise à dégager la FPI ou les preneurs fermes de leur responsabilité en cas d'information fausse ou trompeuse dans le présent prospectus en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés qui figurent dans le présent prospectus constituent de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières. L'information prospective peut se rapporter aux perspectives et aux événements ou résultats prévus de la FPI et peut comprendre des énoncés relatifs à la situation financière, à la stratégie d'entreprise, aux budgets, aux litiges, aux coûts projetés, aux dépenses en immobilisations, aux résultats financiers, aux taxes et impôts, aux plans et aux objectifs de la FPI ou qui se rapportent à la FPI. Plus précisément, les énoncés portant sur les résultats, les rendements, les réalisations, les perspectives ou les occasions futurs de la FPI, du secteur immobilier ou du secteur américain des THL constituent des énoncés prospectifs. Dans certains cas, l'information prospective peut être repérée par des expressions telles que « pouvoir », « devoir », « produire », « prévoir », « plan », « s'attendre à », « croire », « avoir l'intention de », « estimer », « estimation », « potentiel », « éventuel », « continuer », « vraisemblablement », « planifier », « prévision », « cible », « objectif » ou leur forme négative ou d'autres expressions similaires ou par l'emploi du futur ou du conditionnel relativement à des questions qui ne sont pas des faits historiques. Les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus se rapportent notamment à ce qui suit :

- le prix d'offre, la réalisation, la taille, les frais et l'emploi prévu du produit net du placement, du placement privé central, de l'option de surallocation et de l'option centrale et le moment de la clôture;
- la réalisation et le calendrier de réalisation du placement privé central;
- les objectifs de la FPI;
- la réalisation des opérations de la manière prévue à la rubrique « *L'Acquisition* »;
- les plans de la FPI quant à ses stratégies de croissance interne et externe, ainsi que sa capacité à les mettre en œuvre;
- les résultats financiers prévus pour la FPI, y compris les hypothèses contenues dans ces prévisions, pour les périodes indiquées à la rubrique « *Prévisions financières* » du présent prospectus;
- les besoins en matière de dépenses en immobilisations de la FPI et les dépenses en immobilisations qui seront engagées par la FPI;
- le contrat HAP, y compris le montant annuel total prévu des produits durant la période couverte par les prévisions provenant de ce contrat HAP;
- l'inscription des parts à la cote de la TSX;
- la politique en matière de distributions de la FPI et les distributions prévues devant être versées aux porteurs de parts et le ratio de distribution des FPAEA prévu de la FPI, mesure financière non conforme aux IFRS (voir « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* »);
- les distributions prévues devant être versées aux porteurs de parts d'OpCo;
- la stratégie d'emprunt et le profil d'endettement de la FPI, y compris sa capacité de maintenir son ratio de la dette sur la valeur comptable brute cible, qui est une mesure financière non conforme aux IFRS (voir « *Mesures non conformes aux IFRS — Autres mesures du secteur immobilier* »);
- l'accès de la FPI à des sources de financement par emprunt et/ou par capitaux propres, y compris l'accès à la facilité de crédit à la clôture;
- les pratiques futures de la FPI en matière de rémunération et de gouvernance;
- la perspective que la FPI respectera les exigences prévues par la Loi de l'impôt pour être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » (dans chaque cas, au sens de la Loi de l'impôt);
- la position concurrentielle de la FPI dans son secteur;

- la capacité de la FPI à atteindre ses objectifs déclarés;
- la relation de la FPI avec le promoteur;
- la capacité de la FPI à accroître ses actifs et à réaliser des acquisitions relatives;
- la capacité de la FPI d’être admissible au statut de fiducie de placement immobilier (*real estate investment trust*) aux fins de l’impôt sur le revenu fédéral américain et de maintenir ce statut;
- les attentes concernant les tendances dans le secteur et la croissance démographique et la croissance sur le marché en général;
- les attentes concernant les lois, règles et règlements applicables à la FPI;
- le nombre de locataires que la FPI devrait avoir et les modalités des contrats de location futurs devant être conclus par la FPI;
- les caractéristiques et tendances du marché immobilier de logements multiples à New York.

La FPI a fondé ces énoncés prospectifs sur des hypothèses portant sur des événements et des tendances financières futurs qui pourraient, selon elle, toucher sa situation financière, ses résultats d’exploitation, sa stratégie d’entreprise et ses besoins financiers, notamment des hypothèses selon lesquelles :

- l’économie mondiale demeurera stable au cours des 12 prochains mois;
- le taux d’inflation demeurera relativement stable;
- les taux d’intérêt demeureront relativement stables;
- l’absence de changements imprévus dans le cadre législatif et d’exploitation pour la FPI, y compris dans les lois fiscales;
- la conjoncture du secteur américain des THL en général, notamment la concurrence à l’égard d’acquisitions, sera conforme au climat actuel;
- le niveau constant de la Dette future de la FPI et de son potentiel de croissance par rapport à ses attentes actuelles;
- la capacité de la FPI de refinancer ses dettes à mesure qu’elles viendront à échéance;
- les marchés financiers et des capitaux canadiens et américains continueront de donner au besoin à la FPI accès à des capitaux propres et/ou à des capitaux d’emprunt à des taux raisonnables;
- les membres actuels de la direction, les porteurs de la participation conservée et les fondateurs continueront de collaborer avec la FPI.

La FPI prévient les lecteurs que cette liste d’hypothèses n’est pas exhaustive. Bien que les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus soient fondés sur des hypothèses que la direction estime raisonnables en fonction des renseignements dont elle dispose actuellement, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions, puisque ceux-ci comportent des risques et des incertitudes importants. Les énoncés prospectifs ne devraient pas être considérés comme une garantie quant au rendement ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, s’ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient différents, possiblement sensiblement différents, des résultats indiqués dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs suivants :

- la capacité de la FPI à mettre en œuvre ses stratégies de croissance;

- l'incidence de l'évolution de la conjoncture du secteur américain des THL;
- la qualité marchande et la valeur du portefeuille de la FPI;
- l'évolution des attitudes, de la situation financière et de la demande du marché démographique visé par la FPI;
- la fluctuation des taux d'intérêt et la volatilité des marchés des capitaux;
- la conjoncture économique générale;
- l'évolution et la modification des lois et des règlements applicables;
- les autres facteurs dont il est question aux rubriques « *Facteurs de risque* » et « Rapport de gestion » du présent prospectus.

Si un risque ou une incertitude devait se concrétiser relativement à ce qui précède, ou si les opinions, les estimations ou les hypothèses sous-jacentes aux énoncés prospectifs se révélaient inexacts, les résultats réels ou les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs. Les lecteurs devraient examiner attentivement les opinions, les estimations ou les hypothèses mentionnées ci-dessus et décrites plus en détail à la rubrique « *Facteurs de risque* ». Bien que la direction ait tenté de déterminer les facteurs de risque importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux indiqués dans les énoncés prospectifs, il peut y avoir d'autres facteurs de risque qui ne sont actuellement pas connus ou qui, selon la direction, ne sont pas importants et qui pourraient aussi faire en sorte que les résultats réels ou les événements futurs soient sensiblement différents de ce qui est indiqué dans les énoncés prospectifs.

Les énoncés prospectifs sont présentés dans le but de fournir de l'information sur les attentes et les plans actuels de la direction concernant l'avenir. Certains énoncés contenus dans le présent prospectus pourraient être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas convenir à d'autres fins que le présent prospectus. Tous les énoncés prospectifs sont fondés uniquement sur l'information dont la FPI dispose actuellement et sont faits à la date du présent prospectus. À moins que les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent expressément, la FPI et le promoteur ne s'engagent aucunement à mettre à jour ou à modifier publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance d'événements futurs ou pour toute autre raison. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus sont donnés sous réserve des mises en garde qui précèdent.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Dans le présent prospectus, la FPI utilise certaines mesures et certains ratios financiers non conformes aux IFRS, notamment les fonds provenant des activités d'exploitation (« **FPAE** »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« **FPAEA** ») et le résultat d'exploitation net (« **REN** »), afin d'évaluer, de comparer et d'expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière de la FPI. Ces termes sont couramment utilisés par les entités du secteur de l'immobilier qui les trouvent utiles pour évaluer la performance. Cependant, elles n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme pouvant remplacer l'information financière connexe établie conformément aux IFRS. La FPI estime que ces mesures et ratios financiers non conformes aux IFRS fournissent de l'information supplémentaire utile à la direction et aux investisseurs pour évaluer sa performance opérationnelle, sa performance financière et sa situation financière.

Fonds provenant des activités d'exploitation

En janvier 2022, la Real Property Association of Canada (« **REALpac** ») a publié un livre blanc intitulé « White Paper on Funds From Operations & Adjusted Funds From Operations for IFRS ». Ce livre blanc a pour but d'offrir aux émetteurs assujettis et aux investisseurs des éclaircissements sur la définition des FPAE et des FPAEA et d'aider à promouvoir auprès des émetteurs assujettis la présentation d'une information plus uniforme. La FPI a pris connaissance du livre blanc et a présenté l'information recommandée dans le présent prospectus, à l'exception de ce qui suit.

Les FPAE correspondent au bénéfice net consolidé établi conformément aux IFRS, ajusté pour tenir compte d'éléments comme les variations latentes de la juste valeur estimative des immeubles de placement, l'incidence des variations

de la valeur des instruments remboursables au gré du porteur classés dans les passifs financiers, les impôts fonciers comptabilisés conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes*, les coûts de transaction comptabilisés en charges par suite de l'acquisition d'un immeuble comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises, les variations de la juste valeur d'instruments financiers qui sont des couvertures efficaces sur le plan économique, mais qui ne satisfont pas aux conditions requises aux fins de l'application de la comptabilité de couverture ou n'ont pas été désignés à cette fin, et les produits et charges d'exploitation liés aux actifs au titre de droits d'utilisation. Les FPAE ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net (à la perte nette) ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, établis conformément aux IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE est essentiellement conforme aux recommandations formulées par la REALpac, mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAE ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI considère les FPAE comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Rapport de gestion – Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* » pour obtenir un rapprochement des FPAE avec le bénéfice net (la perte nette) et le résultat global.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les FPAEA correspondent aux FPAE ajustés pour tenir compte d'éléments comme les dépenses d'investissement de maintien engagées, les écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire et les indemnités de départ liées aux sorties d'immeubles de placement. Les FPAEA ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net (à la perte nette) ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis, conformément aux IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAEA est essentiellement conforme aux recommandations formulées par la REALpac, mais elle peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAEA ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La direction de la FPI considère les FPAEA comme une des principales mesures de la performance sur le plan de l'exploitation, et elle emploie également les FPAEA pour évaluer sa capacité à verser des distributions. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Rapport de gestion – Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* » pour obtenir un rapprochement des FPAEA avec le bénéfice net (la perte nette) et le résultat global.

Résultat d'exploitation net

Le REN correspond au total des produits tirés des immeubles (c.-à-d. les produits locatifs et les autres produits tirés des immeubles) diminués des charges d'exploitation directes liées aux immeubles et des impôts fonciers établis selon les IFRS, à l'exception des ajustements liés à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes*. Le REN ne doit pas être considéré comme un substitut au bénéfice net calculé selon IFRS. De plus, la FPI a choisi d'apporter des ajustements aux indemnités de départ se rapportant aux sorties d'immeubles de placement. La méthode utilisée par la FPI pour calculer le REN peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, le REN n'est pas nécessairement comparable à celui présenté par d'autres émetteurs. La FPI considère que le REN constitue une mesure importante du bénéfice tiré des immeubles productifs de revenus de la FPI, et cette dernière s'en sert pour évaluer le rendement de ses immeubles. Le REN constitue également une des principales mesures servant à déterminer la valeur des immeubles de la FPI. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Rapport de gestion – Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* » pour obtenir un rapprochement du REN avec le bénéfice net (la perte nette) et le résultat global.

Autres mesures utilisées dans le secteur de l'immobilier

De plus, plusieurs autres mesures utilisées dans le secteur de l'immobilier qui peuvent être considérées comme des mesures financières non conformes aux IFRS figurent dans le présent prospectus :

- Le « **ratio de distribution des FPAEA** » correspond au total des distributions en trésorerie de la FPI (y compris les distributions sur les parts d'OpCo) divisé par les FPAEA.
- Les « **FPAEA par part** » correspondent aux FPAEA divisés par le nombre moyen pondéré de parts pour la période, ce qui est représentatif des parts combinées et des parts d'OpCo.
- La « **valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, du plus élevé des montants suivants entre : i) la valeur des actifs de la FPI et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est présentée dans son plus récent bilan consolidé préparé conformément aux IFRS, et ii) le coût historique des immeubles de placement, majoré a) de la valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, b) de la valeur comptable des emprunts hypothécaires, et c) du coût historique des autres actifs et des investissements.

- Le « **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » est établi en divisant la dette, laquelle comprend le total des prêts et emprunts, par la valeur comptable brute.
- La « **marge du REN** » correspond au REN divisé par les produits tirés des immeubles de placement.

Se reporter à la rubrique « Rapport de gestion – Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS ».

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques canadiens de la FPI, et de Torys LLP, conseillers juridiques canadiens des preneurs fermes, d'après les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, en date des présentes, et sous réserve des dispositions d'un régime donné, pourvu que la FPI soit en tout temps admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) ou que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX), les parts constitueront un placement admissible pour les fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un régime enregistré d'épargne-études (un « **REEE** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime de participation différée aux bénéfices (un « **RPDB** »), un régime enregistré d'épargne-invalidité (un « **REEI** »), un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** ») ou un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (un « **CELIAPP** »), dans chaque cas, au sens de la Loi de l'impôt (collectivement, les « **régimes exonérés** »).

Malgré ce qui précède, si les parts constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELIAPP, le titulaire, le rentier ou le souscripteur de celui-ci, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les parts ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELIAPP pourvu que le titulaire, le rentier ou le souscripteur (selon le cas) de ce régime enregistré n'ait pas de lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt, et n'ait pas de « participation notable » (au sens du paragraphe 4 de l'article 207.01 de la Loi de l'impôt) dans la FPI. De manière générale, le titulaire, le rentier ou le souscripteur aura une participation notable dans la FPI pour l'application des présentes règles si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, seul ou conjointement avec des personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt, est propriétaire, directement ou indirectement, d'au moins 10 % de la juste valeur marchande de la totalité des parts. De plus, les parts ne seront pas un « placement interdit » pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELIAPP si elles constituent un « bien exclu » pour l'application des règles relatives aux placements interdits pour une fiducie régie par un tel CELI, REER, FERR, REEE, REEI ou CELIAPP. Les souscripteurs ou acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs parts dans leur CELI, REER, FERR, REEE, REEI ou CELIAPP devraient consulter leurs conseillers en fiscalité concernant leur situation personnelle.

Les billets de rachat émis par la FPI ou l'une de ses filiales et distribués lors d'un rachat de parts pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes exonérés, selon les circonstances à ce moment-là. Les souscripteurs ou acquéreurs éventuels qui entendent détenir leurs parts dans des régimes exonérés devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur propre situation.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le « document de commercialisation » suivant (tel que ce terme est défini dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) lié au placement, qui a été déposé auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue dans chaque province et territoire du Canada, est expressément intégré par renvoi dans le présent prospectus :

- (i) le modèle de présentation aux investisseurs déposé sur SEDAR+ le 25 juin 2025.

La présentation aux investisseurs dont il est question ci-dessus peut être consultée sur SEDAR+.

De plus, tout modèle d'autres documents de commercialisation déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue dans chaque province et territoire du Canada dans le cadre du présent placement après la date des présentes, mais avant la fin du placement des parts aux termes du présent prospectus (y compris les modifications apportées aux modèles de documents de commercialisation ou toute version modifiée de ceux-ci), est réputé intégré par renvoi aux présentes. Les modèles de documents de commercialisation utilisés dans le cadre du présent placement

ne font pas partie du présent prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par de l’information contenue dans le présent prospectus.

RENSEIGNEMENTS SUR LES TAUX DE CHANGE

Le portefeuille initial comprend des immeubles situés dans l’arrondissement de Manhattan dans l’État de New York. Toutes les données financières de la FPI qui figurent dans le présent prospectus sont présentées en dollars américains. Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les taux de change extrêmes, moyens et à la fin de la période publiés par la Banque du Canada pour 1,00 \$, exprimés en dollars canadiens (« \$ CA »).

	Trimestre clos le 31 mars		Exercice clos le 31 décembre	
	2025	2024	2024	2023
	\$ CA	\$ CA	\$ CA	\$ CA
Taux le plus élevé au cours de la période.....	1,4603	1,3593	1,4416	1,3875
Taux le plus bas au cours de la période.....	1,4166	1,3316	1,3316	1,3128
Taux moyen au cours de la période.....	1,4352	1,3486	1,3698	1,3497
Taux à la fin de la période.....	1,4376	1,3550	1,4389	1,3226

Le 10 juillet 2025, le taux de change moyen quotidien affiché par la Banque du Canada pour la conversion en dollars canadiens de montants libellés en dollars américains s’établissait à : 1,00 \$ = 1,3683 \$ CA.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques du placement et devrait être lu conjointement avec les renseignements plus détaillés ainsi que les données et énoncés financiers qui figurent ailleurs dans le présent prospectus. De nombreux termes utilisés dans le présent prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

La FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale gérée à l'interne qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario. La FPI est considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et est assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » (au sens donné à *real estate investment trust*) aux termes des articles 856 à 860 du Code. L'établissement principal de la FPI est situé au 199 Bay St., Suite 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9. Le siège social de la FPI aux États-Unis est situé au 80 Fifth Avenue, Suite 1201, New York, New York, 10011. La FPI a été constituée afin de permettre aux investisseurs d'investir dans des THL situées dans les zones d'acquisition.

À la clôture, dans le cadre de l'Acquisition, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire de sa participation dans OpCo, les immeubles initiaux qui constituent le portefeuille initial, soit un total de 2 015 unités de luxe, dans le cadre de l'Acquisition. Voir « *Les immeubles initiaux* ».

La FPI est gérée par une équipe de hauts dirigeants professionnels expérimentés qui se concentrent sur l'atteinte des objectifs stratégiques de la FPI. En tant que propriétaire-exploitante pleinement intégrée, la FPI est soutenue par des compétences internes dans toutes les disciplines, dont les acquisitions, la gestion d'actifs, la gestion d'immeubles, la location, le financement, l'audit, la commercialisation/valorisation des marques et les ressources humaines. La direction possède une vaste expérience avec les immeubles initiaux.

Objectifs de la FPI

Les principaux objectifs de la FPI sont les suivants : (i) permettre aux porteurs de parts d'investir dans un portefeuille de THL situées dans les zones d'acquisition; (ii) fournir aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles, durables et croissantes; (iii) accroître la valeur du portefeuille de la FPI et maximiser la valeur à long terme des parts par une gestion proactive des actifs et des immeubles, une gestion rigoureuse du capital et des occasions d'investissement à valeur ajoutée; et (iv) accroître les actifs de la FPI dans les zones d'acquisition au moyen d'acquisitions susceptibles d'accroître la valeur liquidative de la FPI et les FPAEA par part (une mesure financière non conforme aux IFRS, voir « *Mesures non conformes aux IFRS — Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés* »).

Voir « *La FPI — Objectifs de la FPI* ».

Faits saillants du placement

La direction estime que le texte qui suit décrit les principaux avantages de la FPI et des immeubles initiaux et les faits saillants du placement :

- **Portefeuille initial situé dans un marché immobilier de premier ordre à Manhattan :** D'après un examen des dépôts effectués sur SEDAR+ et EDGAR pour tous les émetteurs cotés en bourse du secteur immobilier multirésidentiel au Canada et aux États-Unis, la FPI estime être le seul véhicule immobilier coté en bourse en Amérique du Nord qui offre une authentique exposition résidentielle à la ville de New York, où la croissance tant démographique qu'économique est nettement au-dessus de la moyenne nationale. Le Census Bureau des États-Unis s'attend à ce que la croissance cumulative de la population à Manhattan dépasse de près de 50 % celle des États-Unis au cours des 30 prochaines années. De plus, New York compte déjà la plus grande main-d'œuvre civile des États-Unis, et la croissance de l'emploi non lié au secteur agricole surpasse celle de l'ensemble des États-Unis depuis 15 ans. Cette solide main-d'œuvre est également constituée de personnes travaillant dans des secteurs à revenu élevé qui représentent 44 % de la main-d'œuvre de la ville de New York, alors que la moyenne nationale se situe plutôt aux environs de 13 %.
- Sur le plan de l'offre, un environnement déjà restreint devrait continuer à limiter la croissance en deçà des attentes. En 2010, seulement 5,8 % de la superficie utilisable de la ville de New York était inoccupée. Même lorsque des terrains sont disponibles, les coûts élevés de construction rendent difficile la pénétration du marché par de nouveaux produits.

Selon une étude réalisée en 2024 par Turner & Townsend sur le marché international de la construction, la ville de New York est la ville la plus chère des États-Unis pour la construction, les coûts de construction moyens variant entre 650 \$ et 700 \$ par pied carré pour les tours d'habitation résidentielles. De 2025 à 2029, le taux de croissance annuel moyen de l'offre locative de la ville de New York devrait s'établir à 1,0 %, par rapport à 1,3 % dans d'autres villes de grands marchés et à 1,8 % dans les villes de marchés secondaires.

- **Actifs de logements multiples de qualité institutionnelle :** La FPI offre aux investisseurs une exposition à un ensemble unique d'actifs de logements multiples de haute qualité et de premier ordre. Le portefeuille initial est composé d'immeubles prestigieux à architecture incomparable qui sont stratégiquement situés dans des secteurs huppés de Manhattan et dotés de commodités exceptionnelles offrant aux résidents une expérience de vie sur mesure.
- **Occasions de croissance et portefeuille d'acquisitions :** La direction estime pouvoir mettre en place une stratégie de croissance équilibrée grâce aux possibilités suivantes : 1) hausser les loyers en vigueur en fonction des loyers sur le marché au cours des 12 prochains mois, 2) intégrer une stratégie comportant de faibles dépenses en immobilisations, que la direction a mise en œuvre avec succès par le passé au moyen de la reconfiguration et de la rénovation d'appartements, 3) tirer profit des services d'une équipe de direction chevronnée pour accéder à des opérations hors marché dans les zones d'acquisition et 4) profiter du revenu supplémentaire tiré de l'utilisation des commodités dans les immeubles initiaux pour générer un revenu accessoire provenant de résidents et de non-résidents.
- **Équipe de direction collaborative et chevronnée conservant une importante participation :** La FPI sera dirigée par une équipe de chefs de file chevronnés du secteur ayant une expérience diversifiée dans le secteur immobilier aux États-Unis et au Canada. La FPI a été fondée par le promoteur, lequel est détenu en propriété et contrôlé par Meyer Orbach et Joshua Gotlib, qui comptent tous deux plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier. L'équipe de direction peut aussi compter sur Peter Sweeney, vétéran du secteur immobilier canadien, qui a déjà été chef des finances de deux fiducies de placement immobilier canadiennes ouvertes avant de se joindre à la FPI. À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée seront propriétaires, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo ou une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, y compris les fondateurs, qui devraient être propriétaires, au total, d'environ • parts d'OpCo représentant une participation globale d'environ • % dans OpCo, ou une participation globale d'environ • % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement.

Voir « *Faits saillants du placement* ».

Stratégies de croissance de la FPI

La direction a confiance dans sa capacité de mettre en œuvre une stratégie de croissance équilibrée en tirant parti des occasions de croissance interne et externe. Les stratégies de croissance de la FPI comprennent (i) l'écart potentiel des loyers en vigueur par rapport aux loyers sur le marché, (ii) le programme vigoureux de repositionnement des unités de la FPI, (iii) un portefeuille d'acquisitions solide, et (iv) la monétisation des commodités.

Les unités des immeubles initiaux sont louées pour des périodes d'un ou de deux ans. En date des présentes, la direction estime que les loyers mensuels en vigueur moyens par unité pour l'ensemble des immeubles initiaux sont, dans l'ensemble, de 10 % (sur une base moyenne pondérée) inférieurs environ au loyer sur le marché moyen par unité. En augmentant le loyer des unités en fonction des loyers sur le marché lors du renouvellement d'un bail ou d'un changement d'occupant, la direction est d'avis qu'elle peut stimuler la croissance des loyers à coût nul ou limité. Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

Le repositionnement des appartements est une stratégie clé d'ajout de valeur pour le portefeuille initial de la FPI; il permet à la FPI d'améliorer l'attrait et la rentabilité des immeubles initiaux, et la direction a démontré par le passé sa capacité de repositionner et d'optimiser la configuration des appartements.

La FPI possède de plus un portefeuille d'acquisitions solide, renforcé par la vaste expérience et l'approche stratégique de la direction. La solide réputation de la direction et son réseau bien établi au sein de la communauté immobilière devraient faciliter l'accès à des occasions d'acquisition, y compris des occasions hors marché. En tirant parti de ces relations et de son expertise dans le repérage d'immeubles à fort potentiel, la direction estime qu'elle est bien placée pour établir un solide portefeuille d'acquisitions qui cadrent avec les principaux objectifs de la FPI.

La monétisation des commodités représente une excellente occasion d'accroître le potentiel de produits du portefeuille initial. Le portefeuille initial comprend notamment les deux seuls courts de padel intérieurs/extérieurs à température contrôlée de Manhattan, une offre unique qui distingue les immeubles initiaux sur le marché concurrentiel du luxe de Manhattan et permet d'attirer des locataires haut de gamme. Le portefeuille initial tire parti de diverses sources de produits accessoires, dont les espaces de stationnement et les services de câblodistribution et d'accès à Internet, qui procurent un revenu constant et diversifié. Par la monétisation stratégique de ces commodités, la FPI peut tirer des produits supplémentaires aussi bien des résidents que des non-résidents et ainsi accroître encore davantage le rendement financier du portefeuille initial tout en conservant son attrait en tant que destination de luxe de premier ordre.

Voir « *Stratégies de croissance de la FPI* ».

Marché principal de la FPI

Selon des données provenant du HPD et du rapport annuel 2024 du programme Homes and Community Renewal de l'État de New York publié par l'Office of Rent Administration, il y a plus de 2,3 millions d'unités d'habitation locatives dans la ville de New York, qui font généralement partie de l'une des trois catégories suivantes : loyers non réglementés, stabilisation des loyers ou contrôle des loyers. Le seul immeuble initial qui est assujéti à la stabilisation des loyers est The Copper Buildings, qui a obtenu et continue d'obtenir un abattement d'impôt foncier à l'égard de 25 % de ses appartements. Aucune unité des immeubles initiaux n'est visée par le contrôle des loyers. Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

Le marché des immeubles résidentiels de la région métropolitaine de New York, particulièrement à Manhattan, affiche de solides données fondamentales à long terme qui se caractérisent par une forte demande et une offre limitée. Le dynamisme culturel et les possibilités d'emploi de la ville devraient attirer un flux constant de résidents, et maintenir ainsi la demande élevée pour des immeubles locatifs. Cette demande est par ailleurs soutenue par l'offre restreinte de nouvelles constructions, qui devrait se poursuivre. Par conséquent, la valeur des immeubles existants sur le marché new-yorkais devrait demeurer élevée, faisant de Manhattan un choix d'investissement stable pour la croissance à long terme.

Le marché de la location de la ville de New York est très concurrentiel et stimulé par une hausse démographique estimative d'environ 35 000 personnes en 2023 et de 87 000 personnes supplémentaires en 2024. Cette croissance s'accompagne d'une augmentation importante des loyers, ceux de Manhattan ayant grimpé de 5,1 % d'une année à l'autre en avril 2025. Le loyer moyen à Manhattan pour un appartement à une chambre est passé de 3 424 \$ en janvier 2020 à 4 945 \$ en avril 2025, tandis que les taux d'occupation sont passés de 5,0 % à 1,9 % de décembre 2020 à avril 2025. Par ailleurs, la population de Manhattan devrait augmenter plus rapidement que la moyenne nationale au cours des 30 prochaines années, ce qui accentuera la demande pour des logements et exercera une pression à la hausse sur les loyers.

Les perspectives économiques de la ville de New York demeurent positives grâce à une forte croissance de l'emploi et à un marché des immeubles multirésidentiels résilient. On prévoit que la ville connaîtra la plus forte croissance des loyers parmi toutes les grandes régions métropolitaines des États-Unis au cours des cinq prochaines années. De plus, New York affiche l'un des rendements ajustés en fonction du risque les plus élevés du marché des immeubles multirésidentiels, ce qui en fait une destination attrayante pour les investisseurs. Compte tenu des solides données fondamentales de la région, les perspectives globales pour le secteur des immeubles multirésidentiels demeurent positives.

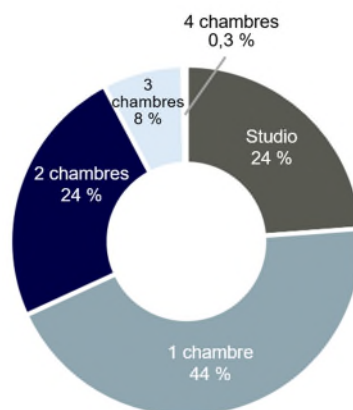
Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

Les immeubles initiaux

Aperçu des immeubles initiaux

Les immeubles initiaux sont composés de cinq immeubles multirésidentiels luxueux productifs de revenus qui appartiennent actuellement indirectement aux porteurs de la participation conservée et à certains autres investisseurs, et sont exploités par certains membres du groupe du promoteur. Ces immeubles regroupent 2 015 unités de luxe. Les immeubles initiaux sont situés dans les pôles recherchés de Manhattan qui se trouvent à proximité des services de transport en commun, de commodités de qualité et des activités culturelles. Les immeubles initiaux sont situés dans Lenox Hill et Murray Hill, juste au sud du quartier huppé Upper East Side à New York. Les unités des immeubles initiaux sont composées de studios à hauteur de 24 %, d'unités à une chambre à hauteur de 44 %, d'unités à deux chambres à hauteur de 24 %, d'unités à trois chambres à hauteur de 8 % et d'unités à 4 chambres dans une proportion de moins de 1 %.

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)



Pour une répartition des appartements de chacun des immeubles initiaux, voir « *Les immeubles initiaux — Composition des appartements — Composition des appartements par immeuble* ».

Liste des immeubles initiaux

Le tableau suivant décrit les immeubles initiaux au 1^{er} avril 2025 :

#	Immeuble	Ville	Nombre total d'appartements	Année de construction	Superficie locative nette (pi ²)	Taille moyenne des appartements (pi ²)	Taux d'occupation	Loyer mensuel moyen	Loyer mensuel moyen le pied carré
1	The Copper Buildings 626 First Avenue	New York	761	2017	600 754	789	97,4 %	6 357 \$	8,05 \$
2	685 First Avenue 685 First Avenue	New York	408	2019	358 254	878	98,8 %	6 580 \$	7,49 \$
3	One Sutton Place North 420 East 61st Street	New York	234	2003	231 535	989	99,6 %	6 379 \$	6,45 \$
4	Two Sutton Place North 1113 York Avenue	New York	209	2015	216 125	1 034	100,0 %	7 356 \$	7,11 \$
5	1 East River Place 525 East 72nd Street	New York	403	1992	399 114	990	99,5 %	6 295 \$	6,36 \$
Total/moyenne pondérée			2 015	2011	1 805 782	896	98,6 %	6 496 \$	7,25 \$

Note : Les chiffres relatifs au loyer mensuel moyen ne tiennent pas compte des concessions.

Dans le portefeuille initial, 1 254 appartements ne sont pas du tout réglementés. Ces appartements locatifs ne sont visés par aucun plafond sur les hausses de loyer. La FPI a le pouvoir discrétionnaire de hausser les loyers comme elle l'entend, qu'un appartement arrive sur le marché suivant un renouvellement ou une résiliation de bail. Un nombre de 601 appartements du portefeuille initial, qui sont tous situés dans les édifices The Copper Buildings, sont visés par la stabilisation des loyers. Les 160 autres appartements des édifices The Copper Buildings sont désignés abordables conformément à l'exemption pour The Copper Buildings. Sous réserve du contrat HAP et à sa signature, 30 appartements des édifices The Copper Buildings actuellement visés par la stabilisation des loyers seront désignés abordables. Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* » et « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ». Aucune des autres unités du portefeuille initial n'est assujettie à la stabilisation des loyers ou au contrôle des loyers.

Pour des descriptions sommaires des immeubles initiaux, voir « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux* ».

Évaluations des immeubles initiaux

GO Partners a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il lui fournisse un avis indépendant concernant la valeur marchande globale des immeubles initiaux au 31 mars 2025.

La valeur marchande globale estimative des immeubles initiaux au 31 mars 2025 s'établissait à environ 2 738,8 M\$ avant l'application de toute prime de portefeuille.

Pour des détails supplémentaires concernant les évaluations et d'autres évaluations du portefeuille initial, voir « *Évaluation du portefeuille initial* ».

Stratégie d'emprunt et Dette

La FPI tentera de maintenir un profil d'endettement composé de dettes provenant de diverses sources de capital à faible coût, y compris des banques nationales, des fournisseurs d'assurance-vie, des entités parrainées par le gouvernement, comme Freddie Mac, et des obligations émises dans le public.

Immédiatement après la clôture, la direction s'attend à ce que la Dette de la FPI totalise environ 1,4 G\$ de prêts hypothécaires garantis, soit un ratio de la dette sur la valeur comptable brute d'environ 50,0% (dans l'hypothèse où environ 95,6 M\$ sont prélevés sur la facilité de crédit à la clôture, comme il est indiqué dans les prévisions financières). Elle entend viser et maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute qui oscille entre 45 % et 50 % afin de maximiser les rendements tout en réduisant au minimum le risque lié à l'utilisation de l'effet de levier. De plus, si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, le produit net reçu par la FPI à la clôture d'un tel exercice sera affecté, entre autres, au financement du remboursement total ou partiel de la dette d'OpCo, et le ratio de la dette sur la valeur comptable brute dans l'hypothèse de cet exercice et du remboursement de la dette devrait être d'environ 47,5 % (après l'affectation du produit net tiré de l'exercice intégral de l'option de surallocation et de l'option centrale).

Après la clôture, les remboursements de capital relatifs aux prêts hypothécaires de la FPI auront une durée moyenne pondérée à échéance d'environ 4,2 ans et seront assujettis à un taux d'intérêt moyen pondéré contractuel d'environ 4,03 % par année.

Facilité de crédit

Dans le cadre de la clôture, OpCo entend obtenir une facilité de crédit renouvelable d'un capital de 125 M\$ auprès d'un membre du groupe de CIBC selon un écart indicatif correspondant au taux SOFR à un mois, majoré de 1,75 % par année (la « **facilité de crédit** »).

La conclusion de la facilité de crédit dans le cadre de la clôture ainsi que la capacité d'OpCo de prélever jusqu'à 95,6 M\$ sur celle-ci à ce moment-là pourraient être requises pour permettre à la FPI de réaliser l'Acquisition et de clore le placement.

Voir « *Stratégie d'emprunt et Dette* ».

L'Acquisition

À la clôture et après certaines opérations de réorganisation entreprises avant la clôture qui concernent GO Partners et certains membres de son groupe, la FPI acquerra indirectement le portefeuille initial au moyen d'une série d'acquisitions des entités qui sont indirectement propriétaires des immeubles initiaux. Plus précisément, une fois le placement réalisé, la FPI versera à titre d'apport le produit tiré du placement indirectement à OpCo, qui utilisera une tranche de ce produit pour acheter une partie des participations dans les propriétaires indirects de certains immeubles initiaux en contrepartie d'espèces. La partie restante de ces participations sera versée directement ou indirectement en tant qu'apport à OpCo par les porteurs de la participation conservée applicables en échange de parts d'OpCo.

Voir « *L'Acquisition — Principales étapes de l'opération* ».

Le placement privé central

Aux termes de la convention de souscription, l'investisseur central a convenu d'acheter, simultanément à la clôture, 6 000 000 de parts au prix d'offre et il s'est vu octroyer l'option centrale qui lui permet d'acquérir jusqu'à concurrence de 900 000 parts supplémentaires au prix d'offre. La réalisation du placement privé central est subordonnée à un certain nombre de conditions, y compris la clôture simultanée du placement. Immédiatement après la clôture et la clôture du placement privé central, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, 6 000 000 de parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation) appartiendront à l'investisseur central. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées

intégralement, l'investisseur central sera propriétaire de 6 900 000 parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation).

Voir « *Le placement privé central* ».

Porteurs de la participation conservée

Après la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée devraient avoir la propriété, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo et une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement. Si les porteurs de la participation conservée détenaient plus de 49,9 % de tous les titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation après la clôture, certains porteurs de la participation conservée recevraient des parts simultanément à la clôture plutôt que des parts d'OpCo pour s'assurer que les porteurs de la participation conservée détiennent au plus 49,9 % des titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation. Voir « *Porteurs de la participation conservée* ».

À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, chacun des fondateurs (ou une ou des entités contrôlées par celui-ci) souscrira individuellement, et la FPI émettra à chacun de ces fondateurs, en contrepartie d'environ 800 000 \$ en espèces, un certain nombre de parts à droit de vote du conseil correspondant à la moitié du nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée à la clôture. Le nombre de parts à droit de vote du conseil que la FPI peut émettre sera limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, sauf la FPI, à la clôture (et, après la clôture, la FPI n'aura pas le droit d'émettre des parts à droit de vote du conseil supplémentaires (sous réserve des ajustements antidilution d'usage)). Les parts à droit de vote du conseil ne confèrent aucun droit économique dans la FPI ou dans les distributions de la FPI (si ce n'est leur valeur de rachat, qui correspond au prix de souscription de ces parts à droit de vote du conseil), mais elles confèrent au porteur une voix par part à droit de vote du conseil dans le cadre de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts.

Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée (i) sera rachetable par son porteur en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en échange d'une part (sous réserve des ajustements antidilution d'usage) et (ii) fera l'objet de distributions équivalant aux distributions versées sur une part. OpCo fixera trimestriellement une date de rachat et le porteur de la participation conservée qui souhaite faire racheter certaines de ses parts d'OpCo remettra à OpCo un avis écrit à cet effet au moins 60 jours avant la date de rachat. La décision à savoir si un fondateur recevra des espèces ou des parts lors d'un rachat de parts d'OpCo aux termes de ce qui précède sera prise par les fiduciaires indépendants de la FPI. En outre, la convention d'exploitation prévoira que le droit de racheter des parts d'OpCo en contrepartie d'espèces ou en échange de parts ne s'appliquera pas aux parts d'OpCo détenues directement ou indirectement par la FPI. Les porteurs de la participation conservée ont l'intention de maintenir une participation importante dans OpCo à long terme.

Au moment du rachat d'une part d'OpCo en contrepartie d'espèces ou, au choix de la FPI (ou des fiduciaires indépendants, selon le cas), de parts, une part à droit de vote du conseil sera rachetée et annulée pour un montant correspondant au prix de souscription versé à la FPI au moment de l'émission de cette part à droit de vote du conseil sans autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part à droit de vote du conseil cessera d'avoir les droits qui y sont rattachés. Pour faire racheter une part d'OpCo, chaque fondateur doit (i) remettre une fraction de part à droit de vote du conseil correspondant au nombre total de parts à droit de vote du conseil détenues par ce porteur, divisé par le nombre total de parts à droit de vote du conseil en circulation pour chaque part d'OpCo ainsi rachetée, et (ii) détenir une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo en circulation détenue par les autres porteurs de la participation conservée et une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo que ce fondateur a remise aux fins de rachat. Une part d'OpCo spéciale sera rachetée et annulée par OpCo pour un moment correspondant au prix de souscription payé à OpCo au moment de l'émission de cette part d'OpCo spéciale sans autre mesure de la part d'OpCo pour chaque part à droit de vote du conseil qui est rachetée. Voir « *OpCo — Parts d'OpCo — Rachat des parts d'OpCo* ».

À la clôture, la FPI, OpCo et les porteurs de la participation conservée concluront la convention relative aux droits des investisseurs. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* ».

Délai de conservation

Les transferts de parts d'OpCo par les porteurs de la participation conservée ne seront pas autorisés, sous réserve d'exceptions restreintes, y compris (i) le rachat des parts d'OpCo (tel qu'il est décrit à la rubrique « *OpCo — Rachat des parts d'OpCo* »), (ii) les transferts d'un porteur de la participation conservée qui est une entité légale à un membre du groupe, à une filiale ou à un ayant droit ou un ayant cause de cette entité, (iii) les transferts aux fins de planification successorale et/ou à un bénéficiaire d'un porteur de la participation conservée et (iv) une exception au blocage applicable (à l'exception de la partie d) de celle-ci).

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs et de la convention d'exploitation, chaque porteur de la participation conservée conviendra, pour la période allant de la date de clôture à la date qui tombe 24 mois par la suite (ou, dans le cas des porteurs précisés, 180 jours par la suite) (le « **délai de conservation** »), de ne pas, directement ou indirectement, s'engager à faire ou à annoncer toute intention de faire ce qui suit, de quelque manière que ce soit : (i) offrir, vendre, transférer, attribuer une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat, grever d'une sûreté, donner en gage ou par ailleurs céder, aliéner ou monétiser; ou (ii) réaliser une opération de couverture visant des titres de la FPI ou d'OpCo ou conclure une forme d'entente ou d'arrangement ayant pour effet de modifier le risque financier lié aux titres de la FPI ou d'OpCo, sauf : a) dans le cadre d'une mise en gage par le porteur de la participation conservée de titres de GO Residential en garantie d'un prêt octroyé de bonne foi si les modalités de cette mise en gage interdisent expressément au détenteur de la garantie de vendre, directement ou indirectement, les titres de GO Residential mis en gage durant le délai de conservation et que cette partie convient par ailleurs de faire en sorte qu'une telle vente soit conforme à la convention d'exploitation; b) dans le cadre de l'acceptation par les porteurs de parts d'une offre publique d'achat de bonne foi ou d'une opération de regroupement d'entreprises similaire présentée à tous les porteurs de titres de la FPI; c) aux termes des dispositions relatives au droit de vente forcée ou au droit d'offre forcée énoncées dans la convention relative aux droits des investisseurs; ou d) avec l'approbation des chefs de file et des fiduciaires indépendants, qu'ils ne peuvent refuser d'accorder, assortir de conditions ou retarder sans motif raisonnable (les exceptions énoncées aux clauses a) à d) étant appelées les « **exceptions au blocage** »).

Voir « *Porteurs de la participation conservée — Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert* ».

Convention relative aux droits des investisseurs

À la clôture, la FPI, OpCo et les porteurs de la participation conservée concluront la convention relative aux droits des investisseurs, qui régira certains droits des porteurs de la participation conservée à titre de porteurs de parts d'OpCo. La convention relative aux droits des investisseurs est en vigueur tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés seront propriétaires au total, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation. De plus, les porteurs de la participation conservée conviendront, aux termes de la convention relative aux investisseurs, que chaque personne désignée par les porteurs de la participation conservée pourrait prendre certaines mesures aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs et de la convention d'exploitation sans le consentement des autres porteurs de la participation conservée.

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés détiendront, au total, (i) au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo alors en circulation (directement ou indirectement, et y compris les parts d'OpCo équivalentes émises aux termes de tout régime de rémunération incitative adopté par la FPI ou par OpCo) ou (ii) en ce qui concerne tout droit de consentement des porteurs de la participation conservée (défini ci-après) soumis à un vote des porteurs de parts, un nombre de parts d'OpCo qui, une fois regroupées avec le nombre de parts dont les voix sont exprimées contre cette mesure, représente au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo en circulation appartenant aux porteurs de la participation conservée (et à leurs cessionnaires autorisés) et des parts, prises dans l'ensemble, ni la FPI ni OpCo ne pourront prendre ou s'engager à prendre les mesures suivantes ou y consentir (ou faire en sorte que leurs filiales prennent ou s'engagent à prendre les mesures suivantes, ou y consentent), directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de chaque personne désignée par les porteurs de la participation conservée (collectivement, les « **droits de consentement des porteurs de la participation conservée** ») :

- la conclusion par la FPI et/ou OpCo (ou l'une de ses filiales à l'égard d'une partie importante des activités d'OpCo) d'une fusion, d'un regroupement ou d'un regroupement d'entreprises, hors du cours normal des activités conformément à la pratique passée;
- la vente, la cession, le transfert ou toute autre aliénation de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs ou des activités de la FPI ou d'OpCo;

- l'adoption d'un plan ou d'une proposition en vue d'une liquidation ou d'une dissolution totale ou partielle, d'une réorganisation ou d'une restructuration du capital ou de l'institution d'une poursuite ou d'une procédure judiciaire en vue d'obtenir la protection d'une loi actuelle ou future en matière de faillite, d'insolvabilité, de curatelle ou de libération des débiteurs de la FPI et/ou d'OpCo (ou de l'une de ses filiales);
- l'ajout, la modification ou la suppression d'une restriction quant à l'activité ou aux activités qu'OpCo ou l'une de ses filiales peut exercer;
- une division, une redivision, un regroupement, un échange, un changement de catégorie, une réorganisation, une restructuration du capital, un fractionnement, une combinaison ou un changement similaire à l'égard de parts ou d'autres titres d'OpCo, sauf un rachat de parts d'OpCo en échange de parts (ou d'espèces, au choix de la FPI) conformément aux modalités de la convention d'exploitation;
- le fait de convenir de faire l'une des démarches susmentionnées ou de s'y engager.

La convention relative aux droits des investisseurs procurera aux porteurs de la participation conservée des droits d'inscription d'entraînement permettant d'exiger l'ajout par la FPI des parts (y compris des parts émises dans le cadre du rachat des parts d'OpCo) détenues par les porteurs de la participation conservée à tout placement d'entraînement. La convention relative aux droits des investisseurs confèrera de plus aux porteurs de la participation conservée un droit d'inscription sur demande leur permettant d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes un ou plusieurs prospectus visant des parts détenues (ou émises au moment du rachat des parts d'OpCo) par les porteurs de la participation conservée aux fins d'un placement sur demande; toutefois, ce droit d'inscription sur demande ne peut être exercé que par la personne désignée par les porteurs de la participation conservée applicable (agissant à ce titre). Les personnes désignées par les porteurs de la participation conservée auront le droit de demander, au total, au plus deux placements sur demande par année civile, et chaque demande pour un placement sur demande doit viser un nombre de parts dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles génèrent un produit brut d'au moins 25 M\$. Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande pourront chacun être exercés à tout moment dans les 24 mois suivant la clôture, à la condition que les porteurs de la participation conservée qui exercent ces droits (directement ou par l'intermédiaire de la personne désignée par les porteurs de la participation conservée applicable, selon le cas) soient propriétaires, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, y compris les titres de capitaux propres équivalents octroyés à un porteur de la participation conservée, émises aux termes de tout régime de rémunération incitative applicable mis sur pied par la FPI ou OpCo) qui sont détenues par tous les porteurs de la participation conservée au moment de l'exercice.

Si OpCo ou l'une de ses filiales décide d'émettre des titres de capitaux propres d'OpCo ou des titres dont la conversion, l'échange ou le rachat permet d'obtenir des titres de capitaux propres d'OpCo (ou de la filiale en question) ou une option ou un autre droit permettant d'acquérir ces titres à quiconque ne serait pas un membre du même groupe, la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que les porteurs de la participation conservée, tant qu'ils continueront d'être propriétaires, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, auront, sous réserve d'exceptions usuelles, des droits préférentiels de souscription à l'égard des parts d'OpCo ou d'autres titres qu'OpCo ou l'une de ses filiales envisage d'émettre, afin de maintenir leurs participations proportionnelles dans OpCo aux mêmes conditions (y compris le prix) que tous les autres participants.

Si la FPI conclut une opération qui comportera (i) le transfert, directement ou indirectement, de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs d'OpCo à un tiers; ou (ii) la liquidation, la dissolution ou la cessation des activités de la FPI, ou l'échange de parts contre des titres d'un tiers émetteur ou d'un émetteur remplaçant, alors la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que chaque porteur de la participation conservée (si, à ce moment, les porteurs de la participation conservée sont propriétaires, au total, directement ou indirectement, d'au plus 20 % des parts d'OpCo alors en circulation) sera tenu, si la FPI le lui demande par écrit, d'exercer ses droits de rachat aux termes de la convention d'exploitation à l'égard des parts d'OpCo de ce porteur. En outre, dans le cas d'une acquisition d'au moins 90 % des parts d'OpCo (y compris les parts d'OpCo détenues directement ou indirectement par la FPI) par une personne (y compris les personnes agissant conjointement ou de concert avec cette personne), la FPI a le droit, sous réserve des lois applicables, d'acquérir les parts d'OpCo en circulation détenues par les porteurs de la participation conservée selon les mêmes modalités et sous réserve des mêmes conditions que celles qui sont applicables à l'acquisition de parts.

Tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés seront propriétaires, au total, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, ils auront les droits d'offre forcée usuels relativement à la vente par la FPI de sa participation directe ou indirecte dans OpCo.

Voir « *Porteurs de la participation conservée* » — *Convention relative aux droits des investisseurs* ».

Convention relative au droit de première offre

Aux termes de la convention relative au droit de première offre (et sous réserve des restrictions qui y sont énoncées), après la clôture, OpCo aura un droit de première offre lui permettant d'acheter tous les immeubles détenus en propriété ou repérés par chaque personne assujettie à des restrictions qui respectent les critères de placement.

Aucune personne assujettie à des restrictions (i) n'acquerra pour son propre compte un immeuble qui respecte les critères de placement ni (ii) ne vendra un immeuble ou une participation dans un immeuble dont elle est propriétaire ou qu'elle contrôle (individuellement ou avec d'autres personnes assujetties à des restrictions de ce fondateur et dans la mesure où les documents organisationnels ou des documents similaires à cet égard ne l'interdisent pas), sous réserve de la phrase suivante, qui respecte les critères de placement, dans chaque cas à moins qu'OpCo décide d'abord de ne pas acquérir cet immeuble (chacune des clauses (i) et (ii), une « **occasion de la FPI** »). Le droit de première offre ne s'appliquera à la vente de participations émises et en circulation dans le 265 East 66th Street, New York, New York, 10065, que dans la mesure où cette vente (i) vise seulement les participations émises et en circulation d'une personne assujettie à des restrictions dans un tel immeuble et (ii) n'est pas interdite par les documents organisationnels ou les documents similaires des entités qui sont propriétaires d'un tel immeuble.

Avant de conclure une convention d'achat ou de vente à l'égard d'un immeuble sous-jacent à une occasion de la FPI pour un immeuble non détenu en propriété, la personne assujettie à des restrictions applicable présentera, au moyen d'un avis écrit, cette occasion de la FPI à OpCo et fournira à OpCo toutes les modalités et conditions importantes (y compris le prix d'achat proposé pour celle-ci) de l'acquisition éventuelle de cet immeuble non détenu en propriété et tous les renseignements financiers et immobiliers pertinents se rapportant à cet immeuble non détenu en propriété.

Si, à quelque moment que ce soit, une personne assujettie à des restrictions souhaite vendre (directement ou indirectement au moyen de la vente ou de l'acquisition de titres) un immeuble détenu en propriété, la personne assujettie à des restrictions applicable présentera, au moyen d'un avis écrit, cette occasion de la FPI à OpCo et fournira à OpCo toutes les modalités et conditions importantes (y compris le prix d'offre proposé) de la vente éventuelle de cet immeuble détenu en propriété et tous les renseignements financiers et immobiliers pertinents.

La convention relative au droit de première offre prendra fin, uniquement à l'égard d'un fondateur (et des membres de son groupe contrôlés), à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) le fondateur (ou son représentant) cesse de siéger au conseil ou de faire partie de la direction de la FPI; ou (ii) à la survenance d'un changement de contrôle de la FPI ou d'OpCo (tels que ces termes seront définis dans la convention relative au droit de première offre).

Voir « *Porteurs de la participation conservée* » — *Convention relative au droit de première offre* ».

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, sans l'approbation préalable des fiduciaires indépendants et sauf en ce qui concerne les clauses non applicables de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation (définies ci-après), les personnes assujetties à des restrictions s'engageront à ne pas (i) inciter, directement ou indirectement, des employés existants d'OpCo ou d'un membre de son groupe à quitter leur emploi; (ii) acquérir un immeuble qui respecte les critères de placement ou investir ou détenir une participation, directement ou indirectement, dans un tel immeuble, autrement que conformément au droit de première offre (et sous réserve des clauses non applicables du droit de première offre); (iii) créer une fiducie de placement immobilier ou une entreprise immobilière négociée en bourse ou détenue dans le public qui investit principalement dans des immeubles qui respectent les critères de placement; ou (iv) agir à titre de gestionnaire ou de promoteur d'actifs ou d'immeubles ou remplir un rôle similaire pour une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise qui investit principalement dans des immeubles qui respectent les critères de placement.

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation prévoira également que les personnes assujetties à des restrictions ne feront pas ce qui suit et veilleront à ce que Nieuw Amsterdam Property Management ne fasse pas ce qui suit (la « **restriction en matière de location** ») :

- solliciter un locataire en particulier pour qu'il délaisse un immeuble de la FPI pour occuper un immeuble dans lequel une personne assujettie à des restrictions ou Nieuw Amsterdam Property Management détient une participation pendant l'occupation de cet immeuble de la FPI par ce locataire;
- commercialiser auprès de locataires ou louer à des locataires de façon préférentielle des appartements situés dans un immeuble dans lequel une personne assujettie à des restrictions ou Nieuw Amsterdam Property Management détient une participation et qui n'est pas un immeuble de la FPI, plutôt que des appartements situés dans un immeuble de la FPI, dans l'intention délibérée de détourner la clientèle de la FPI.

Les clauses restrictives de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation ne s'appliqueront pas (les « **clauses non applicables de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation** ») à ce qui suit :

- la propriété par les personnes assujetties à des restrictions du 265 East 66th Street ou du 25 East 67th Street (dans chaque cas, sous réserve de la restriction en matière de location);
- l'exploitation par les personnes assujetties à des restrictions de Nieuw Amsterdam Property Management à l'égard de la gestion d'actifs dont la FPI n'est pas propriétaire ou qu'elle ne contrôle pas (sous réserve de la restriction en matière de location);
- les placements effectués par les personnes assujetties à des restrictions, individuellement ou collectivement (jusqu'à concurrence de 5 % du capital total de chaque société émettrice) dans les titres de sociétés inscrites à la cote d'une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou dont les titres sont affichés à des fins de négociation sur une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou négociés sur un marché hors cote au Canada ou aux États-Unis et qui exercent des activités immobilières portant principalement sur des investissements dans des immeubles qui respectent les critères de placement.

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation prend fin, uniquement à l'égard d'un fondateur (et des membres de son groupe contrôlés), à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) la date à laquelle le fondateur (ou son représentant) cesse de siéger au conseil ou de faire partie de la direction de la FPI ou (ii) à la survenance d'un changement de contrôle de la FPI ou d'OpCo (tels que ces termes seront définis dans la convention relative au droit de première offre).

Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* ».

Fiduciaires de la FPI

Le tableau suivant présente des renseignements relatifs aux fiduciaires de la FPI à la clôture.

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/Titre	Indépendant	Comités	Occupation principale
Meyer Orbach (New York) États-Unis	Fiduciaire et président du conseil	Non	-	Fondateur, The Orbach Group LLC
Joshua Gotlib (New York) États-Unis	Fiduciaire, chef de la direction et chef des investissements	Non	-	Chef de la direction et chef des investissements de la FPI
Lori-Ann Beausoleil (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit (présidente)	Chef de la direction de Beausoleil & Partners Inc.
Amber Choudhry (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit	Administratrice de sociétés
Jason Farber (Québec) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures	Président, Fallbrook Capital
Martin Lieberman (Québec) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures	Vice-président, MHNL Equities Inc.
Kyle Permut (Floride) États-Unis	Fiduciaire indépendant principal	Oui	Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures (président)	Retraité

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/Titre	Indépendant	Comités	Occupation principale
Mark Teo (New York) États-Unis	Fiduciaire	Non	-	Chef de la direction et président, Sigma Plastics Group
Zev Zlotnick (Ontario) Canada	Fiduciaire	Non	-	Associé, Gardiner Roberts LLP

Voir « *Fiduciaires et direction de la FPI* ».

Restrictions en matière de propriété et de transfert des parts

Les articles pertinents de la déclaration de fiducie prévoient que, sous réserve des exceptions et des règles de présomption de propriété décrites ci-après, aucune « personne » (terme défini dans la déclaration de fiducie), sauf un porteur exclu, ne peut avoir la propriété, véritable ou présumée, ou être réputée avoir la propriété, véritable ou présumée, en vertu des règles d'attribution prévues dans le Code, de plus de 6 %, compte tenu de la valeur ou du nombre de parts, selon ce qui le plus restrictif, des parts en circulation (laquelle restriction est appelée « limite de propriété ordinaire »), ou de plus de 6 % de la valeur totale des parts en circulation de toutes les catégories et séries (laquelle restriction est appelée « **limite de propriété totale** »). Collectivement, ces restrictions sont appelées « limites de propriété ».

Le conseil peut, à son entière appréciation, exclure un porteur exclu des limites de propriété et de certaines autres limites à la propriété de parts décrites ci-dessus, et il peut établir une limite différente à la propriété pour une telle personne. Dans le cadre de la renonciation aux limites de propriété ou en tout autre temps, le conseil peut, à son entière appréciation et à l'occasion, augmenter les limites de propriété pour une ou plusieurs personnes et réduire les limites de propriété pour toute autre personne; il est toutefois entendu que les nouvelles limites de propriété ne peuvent pas, compte tenu de cette augmentation et de certaines hypothèses figurant dans la déclaration de fiducie, faire en sorte que la FPI soit « à actionnariat restreint » au sens donné à l'expression *closely held* à l'article 856(h) du Code (indépendamment du fait que les participations soient ou non détenues durant le dernier semestre d'une année d'imposition).

Tous les certificats représentant des parts, le cas échéant, porteront des mentions décrivant les limites de propriété et les restrictions en matière de transfert applicables à ces parts.

Les propriétaires réels ou véritables d'au moins 5 % des parts en circulation doivent fournir à la FPI un avis écrit, dans les 10 jours après avoir atteint un tel seuil de propriété, indiquant leur pourcentage de propriété et (i) si ces personnes sont les « propriétaires réels » des parts, (ii) le nombre de parts dont chacune de ces personnes est propriétaire véritable ou par présomption à tout moment, (iii) le montant des dividendes appartenant à cette personne à tout moment, (iv) le nombre de parts (ou de titres convertibles en parts) dont un membre de la famille du porteur de parts (au sens donné à l'expression *Family* à l'article 544(a)(2) du Code) ou son partenaire (*partner*) est propriétaire à tout moment, (v) les nom et adresse de toute société par actions, société de personnes, association ou fiducie dans laquelle cette personne avait une participation véritable de 5 % ou plus à tout moment, (vi) si ce porteur de parts a transféré une option visant l'acquisition de ses parts (ou de titres convertibles en parts) à tout moment (et, le cas échéant, à qui), et (vii) tout autre renseignement que la FPI peut raisonnablement demander pour déterminer l'effet, le cas échéant, de la propriété véritable par ce propriétaire sur son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et de veiller au respect des limites de propriété.

Séparément, dans les 30 jours après la fin de chaque année d'imposition de la FPI, chaque propriétaire d'au moins 5 % (ou du pourcentage moindre requis par le Code ou les règlements du Trésor pris en application de celui-ci) des parts en circulation doit, sur demande, fournir à la FPI un avis écrit indiquant le nom et l'adresse de la personne, le nombre de parts que la personne détient en propriété véritable et une description de la manière dont ces parts sont détenues. Chacun de ces propriétaires doit également fournir à la FPI tout renseignement supplémentaire que la FPI peut demander pour déterminer l'effet, le cas échéant, de la propriété véritable par ce propriétaire sur son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et pour veiller au respect des limites de propriété. En outre, chaque propriétaire, véritable ou présumé, de parts, et quiconque détient des parts pour le compte d'un propriétaire, véritable ou présumé, seront tenus, sur demande, de fournir à la FPI les renseignements qu'elle peut demander de bonne foi pour déterminer son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et pour respecter les exigences de toute administration fiscale ou autorité gouvernementale ou pour établir ce respect.

Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Restrictions en matière de propriété et de transfert des parts* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ».

Prévisions financières

Les prévisions financières qui suivent ont été établies par la direction, en fonction d'hypothèses en date du 1er juillet 2025, et ont été approuvées par le conseil d'administration de la FPI le 1^{er} 2025. Les prévisions ont été établies conformément aux principes d'évaluation et de présentation des IFRS et tiennent compte des méthodes comptables significatives qui devraient être appliquées par la FPI. Les prévisions ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent le plan d'action que prévoit adopter la direction à l'égard de la FPI pour les périodes couvertes, selon le jugement de la direction quant à l'ensemble des conditions économiques les plus probables. Les prévisions ont été établies compte tenu du placement, de l'acquisition et des autres transactions envisagées dans le présent prospectus qui doivent être conclues avant la clôture ou en parallèle à celle-ci.

Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. Par conséquent, il existe un risque important que les résultats réels obtenus pour la période couverte par les prévisions diffèrent des résultats prévus et que ces écarts soient significatifs. Rien ne garantit que les résultats réels obtenus au cours de la période couverte par les prévisions seront les mêmes, en totalité ou en partie, que les résultats prévus. Les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon significative des résultats prévus incluent ceux qui sont présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Se reporter aussi à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
Produits locatifs	39 146 \$	40 324 \$	40 337 \$	40 478 \$	160 286 \$
Autres produits tirés des immeubles	3 087	3 620	3 654	3 756	14 117
	42 233	43 944	43 991	44 234	174 403
Charges					
Charges directes liées aux immeubles	5 812	5 833	5 846	5 836	23 328
Impôts fonciers	-	13 127	-	13 207	26 334
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	10	289	974	379	1 652
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement selon l'IFRIC 21	6 523	(6 604)	6 563	(6 643)	(161)
Charges générales et administratives	3 250	2 840	3 436	3 436	12 962
Intérêts et autres charges financières :					
Intérêts contractuels sur les emprunts hypothécaires	13 348	13 348	13 058	13 203	52 957
Charges d'intérêts et frais sur la ligne de crédit renouvelable	1 460	1 460	1 428	1 444	5 792
Amortissement des ajustements à la valeur de marché et autres coûts de financement hors trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 654	-	-	-	1 654
Frais sur le remboursement anticipé d'autres passifs financiers	7 031	-	-	-	7 031
Distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	3 532	3 532	3 532	3 532	14 128
	47 113	38 381	39 359	39 027	163 880
(Perte) nette et résultat global avant impôts	(4 879)	5 563	4 633	5 207	10 523
Charge d'impôt sur le résultat	50	50	50	50	200
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(4 929) \$	5 513 \$	4 583 \$	5 157 \$	10 323 \$

Rapprochement des prévisions financières et des mesures non conformes aux IFRS

Le tableau qui suit présente le bénéfice net (la perte nette) et le résultat global, après ajustements pour tenir compte de la normalisation des allègements de loyer, des subventions publiques et de la réduction des charges d'intérêts, comme il est indiqué :

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(4 929) \$	5 513 \$	4 583 \$	5 157 \$	10 323 \$
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	-	-	-	502
Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal	891	1 113	1 147	1 226	4 377
(Perte nette) bénéfice net et résultat global avant impôts ajustés	(3 108) \$	7 329 \$	6 962 \$	6 824 \$	18 008 \$

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) et du résultat global prévisionnels avec les FPAE et les FPAEA ainsi que de certaines composantes du bénéfice net (de la perte nette) et du résultat global prévisionnels avec le REN. Se reporter aux rubriques « *Mesures non conformes aux IFRS* » et « *Prévisions financières* ».

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(4 929) \$	5 513 \$	4 583 \$	5 157 \$	10 323 \$
Distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	3 532	3 532	3 532	3 532	14 128
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	10	289	974	379	1 652
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 654	—	—	—	1 654
FPAE	266 \$	9 334 \$	9 089 \$	9 068 \$	27 757 \$
Ajouter/déduire :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	—	—	—	502
Frais de clôture non récurrents	410	—	—	—	410
Charges financières autres qu'en trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Frais de remboursement anticipé non récurrents sur les emprunts hypothécaires et autres passifs financiers	7 031	—	—	—	7 031
FPAE ajustés avant la réduction des intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	13 130	14 592	14 842	14 143	56 707
Ajouter : Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	891	1 113	1 147	1 226	4 377
FPAE ajustés en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	14 021 \$	15 705 \$	15 990 \$	15 369 \$	61 084 \$
FPAE	266 \$	9 334 \$	9 089 \$	9 068 \$	27 757 \$
Déduire :					
Dépenses d'investissement de maintien	(126)	(126)	(126)	(126)	(504)
Écarts des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire	(10)	(289)	(974)	(379)	(1 652)
FPAEA	130 \$	8 919 \$	7 989 \$	8 563 \$	25 601 \$
Ajouter/déduire :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	—	—	—	502
Coûts de clôture non récurrents	410	—	—	—	410
Charges financières autres qu'en trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Frais de remboursement anticipé non récurrents sur les emprunts hypothécaires et les actions privilégiées	7 031	—	—	—	7 031
FPAEA ajustés avant la réduction des intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	12 994	14 177	13 742	13 638	54 551
Ajouter : Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice de l'option de surallocation)	891	1 113	1 147	1 226	4 377
FPAEA ajustés en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	13 885 \$	15 291 \$	14 889 \$	14 863 \$	58 928 \$

	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
(en milliers de dollars)					
Produits locatifs	39 146 \$	40 324 \$	40 337 \$	40 478 \$	160 286 \$
Autres produits tirés des immeubles	3 087	3 620	3 654	3 756	14 117
	42 233	43 944	43 991	44 234	174 403
Déduire :					
Charges liées aux immeubles	5 812	5 833	5 846	5 836	23 328
Impôts fonciers	6 523	6 523	6 563	6 564	26 173
REN	29 898 \$	31 588 \$	31 582 \$	31 834 \$	124 902 \$
Ajouter (déduire) :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	-	-	-	502
REN ajusté	30 829 \$	32 291 \$	32 814 \$	32 275 \$	128 210 \$

Au moment du remboursement de certains passifs immédiatement après la clôture, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI devrait se présenter comme suit :

(en milliers de dollars)	
Montants en principal de la dette refinancée	615 000 \$
Montants en principal de la dette prise en charge	682 600
Prélèvement sur la ligne de crédit	95 562
Dette	1 393 162 \$
Valeur comptable brute	2 786 349 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute	50,0 %
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute, moins le produit net de l'émission en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	47,5 %

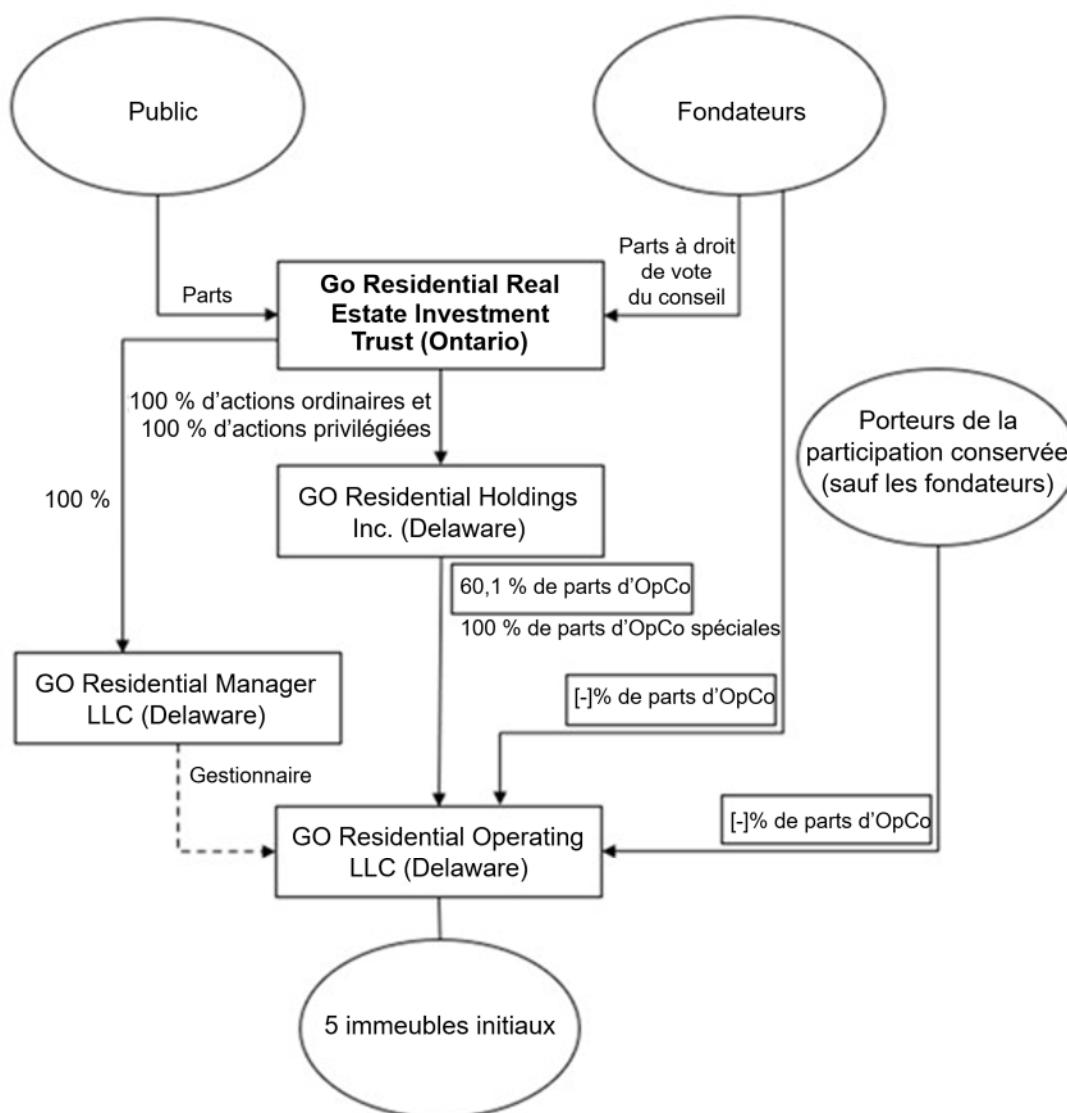
Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du REN pro forma pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 et du REN prévisionnel pour la période de douze mois qui sera close le 30 juin 2026. Ce rapprochement est donné à titre indicatif et a été préparé par la direction à titre de supplément pour le lecteur des prévisions financières. Les hypothèses qui ont été utilisées au titre des augmentations de loyer, des variations nettes du taux d'occupation et des autres éléments composant d'autres ajustements pour parvenir aux données présentées ci-après constituent des énoncés prospectifs. Bien que ces hypothèses soient considérées comme raisonnables par la direction en date du présent prospectus, elles sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes qui pourraient avoir une incidence sur l'issue de ces énoncés prospectifs.

Les investisseurs doivent faire preuve de prudence au moment d'analyser ces énoncés prospectifs, et la FPI tient à aviser les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces énoncés. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

(en milliers de dollars)	
REN pro forma de la FPI pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 ¹⁾	102 348 \$
Ajouter (déduire) :	
Ajouter : Incidence de l'établissement du programme de bons d'échange de la NYCHA	5 530
Ajouter : Produits locatifs tirés des courts de padel (Two Sutton Place North)	1 000
Ajouter : Augmentation des produits résidentiels et autres produits et réduction des allègements de loyer	14 348
Ajouter : Diminution des charges d'exploitation	1 676
REN	124 902
Ajouter : Normalisation des allègements de loyer	2 806
Ajouter : Normalisation des subventions publiques	502
REN ajusté de la FPI pour la période close de douze mois le 30 juin 2026	128 210 \$

- Le REN pro forma de la FPI pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 correspond i) au total des produits locatifs et autres produits de 151 692 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 25 176 \$ et des impôts fonciers de 25 684 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comme il est indiqué dans les états financiers combinés du portefeuille initial, *moins* ii) le total des produits locatifs et autres produits de 37 321 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 6 465 \$ et des impôts fonciers de néant pour le trimestre clos le 31 mars 2024, comme il est indiqué dans les états financiers combinés du portefeuille; *plus* iii) le total des produits locatifs et autres produits de 38 347 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 5 975 \$ et des impôts fonciers de néant pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comme il est indiqué dans les états financiers combinés.

Structure après la clôture



Notes :

- (1) Il est prévu qu'à la clôture, chacun des fondateurs sera directement ou indirectement propriétaire de 50 % des parts à droit de vote du conseil représentant environ 39,9 % des droits de vote disponibles à l'égard de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts (et environ 36,6 % des droits de vote disponibles à l'égard de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement). De plus, il est prévu qu'à la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les fondateurs auront la propriété, dans l'ensemble, d'environ • parts d'OpCo représentant collectivement une participation globale approximative de • % dans OpCo, et, dans l'ensemble, d'environ • parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de • % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement.
- (2) Il est prévu qu'à la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée seront propriétaires, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant collectivement une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo, et d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement.
- (3) La propriété des immeubles initiaux est détenue par des entités ad hoc.

Voir « Structure après la clôture ».

Le placement

Placement : 27 340 000 parts.

Montant : 410 100 000 \$

Prix : Il est actuellement prévu que le prix d'offre s'établira à 15,00 \$ par part.

Option de surallocation : La FPI a octroyé aux preneurs fermes une option qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie et à tout moment au cours de la période de 30 jours qui suit la clôture afin d'acheter 4 101 000 parts supplémentaires au prix d'offre exclusivement afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu, et de stabiliser ainsi le marché.

Voir « *Mode de placement* ».

Placement privé central : Aux termes de la convention de souscription, l'investisseur central a convenu d'acheter, simultanément à la clôture, 6 000 000 de parts au prix d'offre et s'est vu octroyer l'option centrale qui lui permet d'acquérir jusqu'à concurrence de 900 000 parts supplémentaires au prix d'offre. Voir « *Le placement privé central* ».

La réalisation du placement privé central est subordonnée à un certain nombre de conditions, notamment la clôture simultanée du placement. Voir « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au placement et à la structure de la FPI — La clôture du placement privé central pourrait ne pas avoir lieu* ».

Immédiatement après la clôture et la clôture du placement privé central, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, 6 000 000 de parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation) appartiendront à l'investisseur central. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, l'investisseur central aura la propriété de 6 900 000 parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation).

Emploi du produit : Le produit net tiré du placement s'établira à environ 363,7 M\$, après déduction des frais estimatifs du placement de la FPI et de la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président). Le produit net du placement et du placement privé central s'établira à environ 453,7 M\$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président), de la rémunération de placement payable à des membres du groupe de CIBC et de BMO dans le cadre du placement privé central et des frais liés au placement et au placement privé central. La FPI utilisera, directement ou indirectement, le produit net tiré du placement et du placement privé central, et une somme maximale de 95,6 M\$ devant être prélevée sur la facilité de crédit (si nécessaire), pour financer l'acquisition par OpCo du portefeuille initial, y compris le remboursement, total ou partiel, de la dette (laquelle a été principalement contractée pour financer ou refinancer l'acquisition des immeubles initiaux par GO Partners) et le remboursement de certaines participations privilégiées, et pour financer les coûts associés à l'acquisition des immeubles initiaux et à la clôture. La FPI affectera le produit qu'elle recevra à l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale, si celles-ci sont exercées, au financement du remboursement, total ou partiel, de la dette d'OpCo (y compris les sommes (s'il y a lieu) prélevées sur la facilité de crédit à la clôture), des activités liées aux dépenses en immobilisations, des acquisitions futures ainsi que des besoins généraux de l'entreprise.

Voir « *L'Acquisition* » et « *Emploi du produit* ».

Caractéristiques des parts : La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et un nombre de parts à droit de vote du conseil limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, sauf la FPI ou ses filiales (et, après la clôture, la FPI n'aura pas le droit d'émettre de parts à droit de vote du conseil supplémentaires (sous réserve des ajustements antidilution

d'usage)). Chaque part représente une participation véritable proportionnelle et indivise dans la FPI. Chaque part est cessible et confère le droit à son porteur à : (i) une participation égale dans les distributions de la FPI; (ii) des droits de rachat; et (iii) une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts. Les parts à droit de vote du conseil ne confèrent aucun droit économique dans la FPI ou dans les distributions de la FPI (si ce n'est leur valeur de rachat, qui correspond au prix de souscription de ces parts à droit de vote du conseil), mais elles confèrent au porteur une voix par part à droit de vote du conseil dans le cadre de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts.

Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts* ».

**Politique en
matière de
distributions :**

La FPI a initialement l'intention d'adopter une politique en matière de distributions aux termes de laquelle elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire d'OpCo, aux porteurs de parts d'OpCo, à chaque date de distribution, des distributions en espèces correspondant annuellement à environ 65,0 % des FPAEA estimatifs pour la période couverte par les prévisions. Voir « *Mesures non conformes aux IFRS* » et « *Rapprochement des prévisions financières et des mesures non conformes aux IFRS* ». Aux termes de la politique en matière de distributions, des distributions seront versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres aux fins des distributions pertinente établie par les fiduciaires à l'occasion.

La première distribution se rapportera à la période allant de la clôture au • 2025 et sera versée le • 2025 et elle s'établira à • \$ par part, dans l'hypothèse où la clôture a lieu le • 2025). La FPI a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles ultérieures d'un montant annuel estimatif de 0,639 \$ par part à compter du • 2025 environ. Ces distributions seront versées en espèces. Malgré la politique en matière de distributions, les fiduciaires conservent le pouvoir discrétionnaire absolu de déterminer le moment où seront versées les distributions et le montant des distributions. Voir « *Politique en matière de distributions* ».

**Facteurs de
risque :**

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de facteurs de risque qu'un souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner attentivement. Les distributions en espèces versées par la FPI ne sont pas garanties et seront établies en partie en fonction du rendement financier des immeubles de la FPI, qui est assujéti à un certain nombre de risques. Ces risques, et les autres risques associés à un placement dans les parts, comprennent, sans s'y limiter, ceux qui sont liés au secteur immobilier et aux activités de la FPI, au secteur des THL aux États-Unis, au placement et à la structure de la FPI. Voir « *Facteurs de risque* » et les autres renseignements qui figurent dans le présent prospectus pour une analyse des risques qu'un investisseur devrait examiner attentivement avant de prendre la décision d'investir dans les parts.

LA FPI

Aperçu

GO Residential Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale gérée à l'interne qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario. La FPI est considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et est assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » (au sens donné à *real estate investment trust*) aux termes des articles 856 à 860 du Code. L'établissement principal de la FPI est situé au 199 Bay St., Suite 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9. Le siège social de la FPI aux États-Unis est situé au 80 Fifth Avenue, Suite 1201, New York, New York, 10011. La FPI a été constituée afin de permettre aux investisseurs d'investir dans des THL situées dans les zones d'acquisition.

À la clôture, dans le cadre de l'Acquisition, la FPI acquerra indirectement, par l'intermédiaire d'OpCo, les immeubles initiaux qui constituent le portefeuille initial, soit un total de 2 015 unités de luxe, dans le cadre de l'Acquisition. Voir « *Les immeubles initiaux* ».

La FPI est gérée par une équipe de hauts dirigeants professionnels expérimentés qui se concentrent sur l'atteinte des objectifs stratégiques de la FPI. En tant que propriétaire-exploitante pleinement intégrée, la FPI est soutenue par des compétences internes dans toutes les disciplines, dont les acquisitions, la gestion d'actifs, la gestion d'immeubles, la location, le financement, l'audit, la commercialisation/valorisation des marques et les ressources humaines. La direction possède une vaste expérience avec les immeubles initiaux.

Objectifs de la FPI

Les principaux objectifs de la FPI sont les suivants :

- permettre aux porteurs de parts d'investir dans un portefeuille de THL situées dans les zones d'acquisition;
- fournir aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles, durables et croissantes;
- accroître la valeur du portefeuille de la FPI et maximiser la valeur à long terme des parts par une gestion proactive des actifs et des immeubles, une gestion rigoureuse du capital et des occasions d'investissement à valeur ajoutée;
- accroître les actifs de la FPI dans les zones d'acquisition au moyen d'acquisitions susceptibles d'accroître la valeur liquidative de la FPI et les FPAEA par part (une mesure non conforme aux IFRS, voir « *Mesures non conformes aux IFRS — Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés* »).

Occasion d'investissement

La FPI est constituée dans le but d'offrir aux investisseurs la possibilité d'investir dans des THL situées dans les zones d'acquisition, tout en profitant de l'expertise en matière de placement et d'exploitation d'une équipe de professionnels chevronnés. Le portefeuille initial se trouve dans la ville de New York. La direction est d'avis qu'un investissement dans des THL situées dans la ville de New York représente une stratégie d'investissement prudente qui créera de la valeur à long terme, grâce aux caractéristiques suivantes : (i) d'importantes barrières à l'entrée pour une offre nouvelle; (ii) un taux d'occupation stable et des loyers croissants; (iii) des données fondamentales attrayantes en ce qui a trait à l'offre et la demande, qui sont stimulées par des tendances démographiques favorables à Manhattan; et (iv) des rendements ajustés en fonction du risque historiquement élevés. La direction est d'avis que la FPI est bien placée pour tirer parti de ces dynamiques sectorielles favorables.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

La direction de la FPI estime que les éléments suivants constituent les principaux avantages de la FPI et des immeubles initiaux et les faits saillants du placement :

Portefeuille initial situé dans un marché immobilier de premier ordre à Manhattan

D'après un examen des dépôts effectués sur SEDAR+ et EDGAR pour tous les émetteurs cotés en bourse du secteur immobilier multirésidentiel au Canada et aux États-Unis, la FPI estime être le seul véhicule immobilier coté en bourse en Amérique du Nord qui offre une authentique exposition résidentielle à la ville de New York. Le marché de l'immobilier à logements multiples de Manhattan a connu une reprise remarquable depuis la pandémie de COVID-19 et une croissance subséquente au cours des dernières années, comme en témoignent la hausse des loyers et la baisse des taux d'inoccupation. De janvier 2020 à avril 2025, les loyers moyens à Manhattan pour un appartement à une chambre ont augmenté pour passer de 3 424 \$ à 4 945 \$, forte tendance à la hausse. En même temps, les taux d'inoccupation ont chuté considérablement, passant de 5,0 % à la fin de 2020 à seulement 1,9 % en avril 2025, ce qui représente l'un des taux d'inoccupation des logements locatifs nets les plus bas depuis que le HPD a commencé à recenser de telles données en 1965.

Pour le futur, la direction estime que les tendances de la demande et de l'offre indiquent que le contexte sera favorable aux immeubles initiaux. Sur le plan de la demande, Manhattan devrait surpasser la moyenne nationale sur le plan des deux principaux facteurs, soit la croissance démographique et la croissance économique. Le Census Bureau des États-Unis s'attend à ce que la croissance cumulative de la population à Manhattan dépasse de près de 50 % celle des États-Unis au cours des 30 prochaines années. D'un autre côté, la Réserve fédérale estime que la croissance de l'emploi non lié au secteur agricole dans la Ville de New York continuera de surpasser celle du pays, comme elle le fait depuis 15 ans.

Sur le plan de l'offre, un environnement déjà restreint devrait continuer à limiter la croissance en deçà des attentes. En 2010, seulement 5,8 % de la superficie utilisable de la ville de New York était inoccupée. Même lorsque des terrains sont disponibles, les coûts élevés de construction rendent difficile la pénétration du marché par de nouveaux produits. Selon une étude réalisée en 2024 par Turner & Townsend sur le marché international de la construction, la ville de New York est la ville la plus chère des États-Unis pour la construction, les coûts de construction moyens variant entre 650 \$ et 700 \$ le pied carré pour les tours d'habitation résidentielles. De 2025 à 2029, le taux de croissance annuel moyen de l'offre locative de la ville de New York devrait s'établir à 1,0 %, par rapport à 1,3 % dans d'autres villes de grands marchés et à 1,8 % dans les villes de marchés secondaires.

Green Street Advisors, LLC (« **Green Street** ») prévoit que New York connaîtra la plus forte croissance annuelle des loyers parmi toutes les régions statistiques métropolitaines (au sens donné à ce terme par Green Street) au cours des cinq prochaines années, soit une croissance de 3,2 %. Cependant, la projection de Green Street tient compte des immeubles locatifs à logements multiples dans toutes les catégories d'actifs, non seulement des THL. Le public cible des THL est constitué principalement de personnes travaillant dans des secteurs à revenu élevé comme ceux de la finance, du droit, de la technologie et de la médecine. Ces personnes représentent près de 44 % de la main-d'œuvre de la ville de New York, alors que la moyenne nationale se situe plutôt aux environs de 13 %, et la croissance de leur salaire est généralement supérieure à la croissance du salaire des personnes d'autres catégories de revenu et de leurs homologues d'autres villes. Par conséquent, la direction est d'avis que le taux de croissance annuel moyen des THL de la ville de New York sera expressément plus élevé que 3,2 %.

Actifs de logements multiples de qualité institutionnelle

La FPI offre aux investisseurs une exposition à un ensemble d'actifs de logements multiples de haute qualité et de premier ordre. Le portefeuille initial est composé d'immeubles prestigieux à architecture incomparable qui sont stratégiquement situés dans des secteurs huppés de Manhattan. Des commodités aménagées offrent aux résidents une expérience de vie sur mesure, y compris des salles d'entraînement de pointe, des piscines et des aires communes à architecture créative. Les locataires bénéficient également de services de conciergerie et de portier 24 heures sur 24.

Occasions de croissance et portefeuille d'acquisitions

La FPI offre aux investisseurs une gamme de vecteurs de croissance à l'interne et à l'externe. Premièrement, les loyers en vigueur sont actuellement inférieurs à ceux du marché. La direction estime que l'écart peut être comblé au cours des 12 prochains mois simplement en les évaluant à la valeur du marché. Deuxièmement, une stratégie comportant de faibles dépenses en immobilisations, que la direction a mise en œuvre avec succès par le passé, représente une occasion intégrée d'accroître les revenus locatifs. Troisièmement, la FPI entend tirer parti d'une équipe de direction chevronnée pour accéder à des opérations hors marché dans les zones d'acquisition. Enfin, la direction estime que le revenu supplémentaire tiré de l'utilisation des commodités dans les immeubles initiaux peut être davantage exploité afin de générer un revenu accessoire provenant de résidents et de non-résidents. Voir « *Stratégies de croissance de la FPI* ».

Équipe de direction collaborative et chevronnée conservant une importante participation

La FPI sera dirigée par une équipe de chefs de file chevronnés du secteur ayant une expérience diversifiée dans le secteur immobilier aux États-Unis et au Canada. La FPI a été fondée par le promoteur, lequel est détenu en propriété et contrôlé par Meyer Orbach et Joshua Gotlib. M. Orbach et M. Gotlib comptent tous deux plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, ayant collectivement réalisé plus de 50 acquisitions d'une valeur totale supérieure à 6 G\$. Ils ont fait leurs preuves dans la création, la croissance et la gestion de plateformes immobilières solides et uniques tout en produisant des rendements de placement constants. L'équipe de direction peut aussi compter sur Peter Sweeney, vétéran du secteur immobilier canadien, qui a déjà été chef des finances de deux fiducies de placement immobilier canadiennes ouvertes.

À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée devraient être propriétaires, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo, ou une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, y compris les fondateurs qui devraient être propriétaires, au total, d'environ • parts d'OpCo représentant une participation globale approximative de • % dans OpCo, ou une participation globale approximative de • % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement. Les porteurs de la participation conservée ont l'intention de conserver une participation importante dans OpCo à long terme. Voir « *Porteurs de la participation conservée* ».

STRATÉGIES DE CROISSANCE DE LA FPI

La direction a confiance dans sa capacité de mettre en œuvre une stratégie de croissance équilibrée en tirant parti des occasions de croissance interne et externe.

Potentiel d'écart avantageux par rapport au marché

Les appartements des immeubles initiaux sont loués pour une durée d'un an ou deux. Une proportion de 90 % des appartements du portefeuille initial est constituée d'unités axées sur le marché. Le reste des appartements, soit les 160 appartements situés dans The Copper Buildings, ont été désignés comme étant abordables dans le cadre du programme 421-a (défini ci-après).

Pour estimer le loyer du marché, la direction tient compte d'un certain nombre de facteurs, notamment la conjoncture du marché local et les activités de location récentes. À la date du présent prospectus, l'écart entre le loyer actuel par appartement et l'estimation de la direction des loyers correspondant sur le marché par appartement pour chaque Immeuble initial est d'environ 16,2 M\$ sur une base annualisée ou 0,75 \$ le pied carré par mois. L'écart d'environ 10 % (sur une base moyenne pondérée) entre le loyer mensuel en vigueur moyen par appartement et le loyer moyen sur le marché par appartement représente une occasion de croissance intégrée que la direction estime pouvoir saisir à peu de frais, voire sans frais, en évaluant les loyers en place par rapport au marché au moment du renouvellement ou de la résiliation des baux.

Repositionnement des appartements

Le repositionnement des appartements est une stratégie clé d'ajout de valeur pour le portefeuille initial de la FPI; il permet à la FPI d'améliorer l'attrait et la rentabilité des immeubles initiaux. La direction a fait ses preuves en matière de repositionnement et d'optimisation de la configuration des appartements par l'installation de nouveaux murs visant à créer des chambres supplémentaires dans des appartements dont le salon ou la salle à manger était surdimensionné, transformant ainsi des appartements à une chambre en appartements à deux chambres ou des appartements à deux chambres en appartements à trois chambres. En outre, la rénovation des appartements, qui peut comprendre l'installation de nouveaux planchers, la modernisation de cuisines, la rénovation de salles de bains et l'application de peinture fraîche, ne fait pas que rehausser la qualité esthétique des appartements, elle permet également de demander des loyers plus élevés. Ce repositionnement stratégique ne fait pas que stimuler la croissance immédiate des loyers, il augmente également la valeur globale du portefeuille initial. À mesure que la FPI poursuit ses investissements dans ces améliorations, elle se positionne pour tirer parti des préférences changeantes des locataires de logements de luxe, ce qui mènera ultimement à une croissance soutenue des produits et à la satisfaction des locataires. Voici deux exemples d'efforts de repositionnement d'appartements récents dans l'un des immeubles initiaux de la FPI :

Études de cas choisies



¹ Suppose un taux de capitalisation de 5 % à titre illustratif.

Portefeuille d’acquisitions

La FPI possède un portefeuille d’acquisitions solide, renforcé par la vaste expérience et le réseau de la direction. La direction a beaucoup d’expérience dans le repérage et l’acquisition d’actifs sous-utilisés ainsi que l’exécution d’occasions de repositionnement stratégique de manière rentable. La solide réputation de la direction et son réseau bien établi au sein de la communauté immobilière devraient faciliter l’accès à des occasions d’acquisition, y compris les occasions hors marché. En tirant parti de ces relations et de son expertise dans le repérage d’immeubles à fort potentiel, la direction estime qu’elle est bien placée pour établir un solide portefeuille d’acquisitions qui cadrent avec les objectifs à long terme de la FPI.

Monétisation des commodités

La monétisation des commodités représente une excellente occasion d’accroître le potentiel de produits du portefeuille initial. À l’heure actuelle, les salons et les piscines sur les toits sont loués afin de générer des revenus supplémentaires, ce qui démontre le potentiel de tirer parti des commodités de qualité supérieure pour générer des produits accessoires. Le portefeuille initial comprend notamment les deux seuls courts de padel intérieurs/extérieurs à température contrôlée de Manhattan, une offre unique qui distingue les immeubles initiaux sur le marché concurrentiel des THL de Manhattan. Ces courts attirent non seulement des locataires haut de gamme, mais ils offrent également des occasions de monétisation accrue au moyen d’adhésions, d’événements ou de locations à des non-résidents. Au-delà de ces caractéristiques, le portefeuille initial tire parti de diverses sources de produits accessoires, dont les espaces de stationnement et les services de câblodistribution et d’accès à Internet, qui procurent un revenu constant et diversifié. Par la monétisation stratégique de ces commodités, la FPI peut tirer des produits supplémentaires aussi bien des résidents que des non-résidents et ainsi accroître encore davantage le rendement financier du portefeuille initial.

MARCHÉ PRINCIPAL DE LA FPI

Aperçu du marché locatif de la ville de New York

Selon des données provenant du HPD et des données tirées du rapport annuel 2024 du programme Homes and Community Renewal de l’État de New York publié par l’Office of Rent Administration, il y a plus de 2,3 millions d’unités d’habitation locatives dans la ville de New York, qui font généralement partie de l’une de plusieurs des catégories suivantes : loyers non réglementés, stabilisation des loyers, contrôle des loyers et unités abordables en vertu d’autres programmes gouvernementaux.

Selon le plus récent sondage réalisé par le Rent Guidelines Board de la ville de New York (le « **RGB** »), environ 48 % des unités locatives de la ville de New York sont louées aux tarifs non réglementés du marché. Ces unités locatives, qui comprennent toutes les autres unités locatives du portefeuille initial que celles situées aux édifices The Copper Buildings, ne sont généralement visées par aucun plafond sur les augmentations de loyer, et les propriétaires ont le pouvoir discrétionnaire de hausser les loyers lors du renouvellement ou de la résiliation d'un bail. Par conséquent, les propriétaires sont généralement en mesure d'évaluer ces appartements à la valeur du marché tous les ans ou les deux ans, ce qui représente la durée habituelle des baux pour les unités locatives dans la ville de New York.

Près d'un million d'unités locatives sont assujetties au système de stabilisation des loyers de l'État de New York, y compris tous les appartements des édifices The Copper Buildings. La stabilisation des loyers s'applique généralement aux unités locatives situées dans des immeubles comptant au moins six unités qui ont été construits avant 1974, ainsi qu'aux unités locatives situées dans des immeubles dont les propriétaires bénéficient d'une certaine forme d'allègement de l'impôt foncier (ou d'un autre avantage accordé par la ville ou l'État de New York) et ont convenu en échange d'assujettir leur immeuble (ou une partie des unités locatives de l'immeuble) à la stabilisation des loyers.

Les édifices The Copper Buildings ont été construits dans le cadre du programme 421-a (le « **programme 421-a** »), qui procurait aux promoteurs admissibles une exonération d'impôt foncier pour la construction d'immeubles résidentiels neufs qui satisfaisaient à des exigences particulières en matière d'abordabilité. Pour les édifices The Copper Buildings, l'exonération en vertu du programme 421-a (l'« **exemption pour The Copper Buildings** ») a commencé en 2019 et devrait expirer en 2038, ce qui représente une période de 20 ans pendant laquelle les impôts fonciers sont réduits. Aux termes de l'exemption pour The Copper Buildings, toutes les unités sont axées sur le marché, mais visées par la stabilisation des loyers, sauf les 160 unités qui ont été désignées abordables. Aux termes du système de stabilisation des loyers, les loyers sont enregistrés auprès de la Division of Housing & Community Renewal (la « **DHCR** ») de l'État de New York, et les augmentations sont fixées par le RGB. Chaque année, le RGB, un organisme composé de neuf membres, approuve les pourcentages selon lesquels les propriétaires peuvent légalement augmenter les loyers des appartements stabilisés pour les baux d'un an et de deux ans.

Le reste du parc de logements locatifs (soit environ 1,3 million d'unités) est composé d'unités locatives assujetties au contrôle des loyers (et à une version plus ancienne de la réglementation des loyers qui vise moins de 20 000 unités en date du présent prospectus), de logements sociaux ou d'autres formes de logements abordables qui sont réglementés par l'administration municipale ou le gouvernement étatique ou fédéral. Cette catégorie comprend les 160 appartements aux édifices The Copper Buildings qui ont été désignés abordables dans le cadre de l'exemption pour The Copper Buildings. Le loyer initial pour les appartements abordables a été fixé à un niveau abordable pour un ménage, soit 60 % du revenu médian dans la région (le « **revenu médian dans la région** »); les hausses subséquentes d'une année à l'autre sont fixées par les lignes directrices du RGB. Sous réserve du contrat HAP et à sa signature, 30 autres appartements des édifices The Copper Buildings qui sont actuellement axés sur le marché, mais visés par la stabilisation des loyers seront désignés abordables. Voir « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* » pour de plus amples renseignements.

Tendances sur les marchés du portefeuille initial

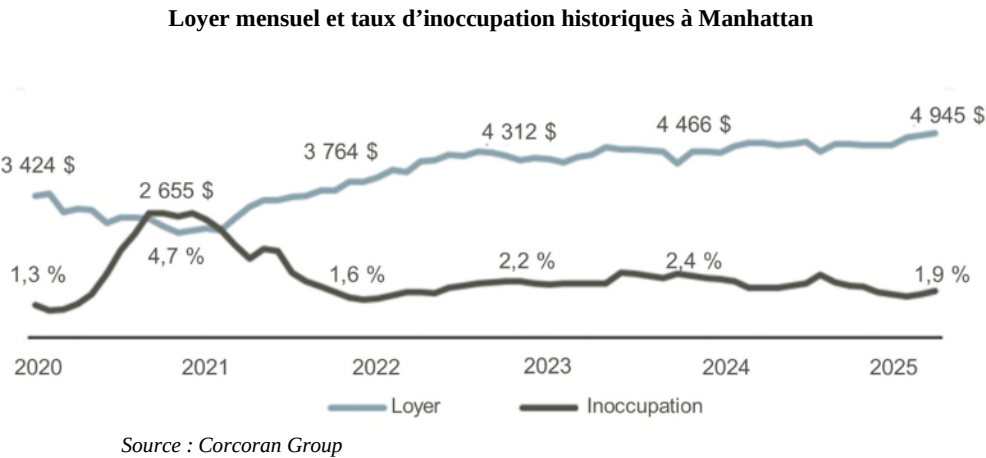
Caractéristiques du marché de l'immobilier à logements multiples de la ville New York

Le secteur de l'immobilier à logements multiples de Manhattan affiche de solides indicateurs du marché à long terme attribuables à une forte demande, à une offre limitée et à une clientèle diversifiée. Grâce à un afflux constant de résidents attirés par le dynamisme culturel de Manhattan et les possibilités d'emploi, la demande pour des immeubles locatifs demeure élevée. De plus, la direction estime que l'offre limitée de nouvelles constructions, en raison de la pénurie de terrains vacants, des règlements de zonage rigoureux et des coûts de construction élevés, contribuera au maintien de la valeur des immeubles existants, y compris les immeubles initiaux.

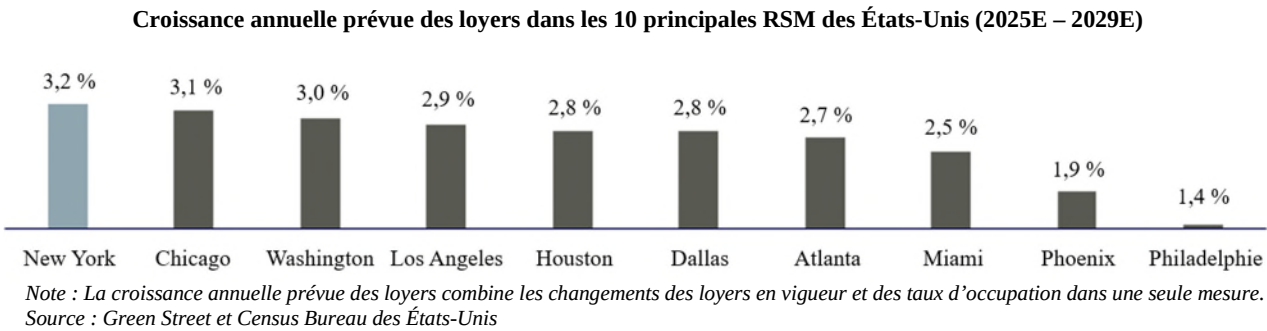
Des loyers élevés attribuables à des contraintes favorables sur l'offre et la demande

Le marché de logements multiples de la ville de New York se caractérise par une forte demande et une offre limitée. La population de la ville, qui a augmenté d'environ 35 000 personnes en 2023 et de 87 000 autres personnes en 2024 selon les estimations, stimule la demande pour des logements à louer. Toutefois, l'offre de nouvelles unités résidentielles n'a pas suivi le rythme de la demande en raison de règlements de zonage contraignants, des coûts de construction élevés et de la rareté des terrains disponibles. Ce déséquilibre a entraîné une hausse des loyers et de faibles taux d'occupation.

De janvier 2020 à avril 2025, les loyers moyens à Manhattan pour un appartement à une chambre sont passés de 3 424 \$ à 4 945 \$, ce qui démontre une forte tendance à la hausse. Parallèlement, les taux d'inoccupation ont diminué considérablement, passant de 5,0 % à la fin de 2020 à seulement 1,9 % en avril 2025.

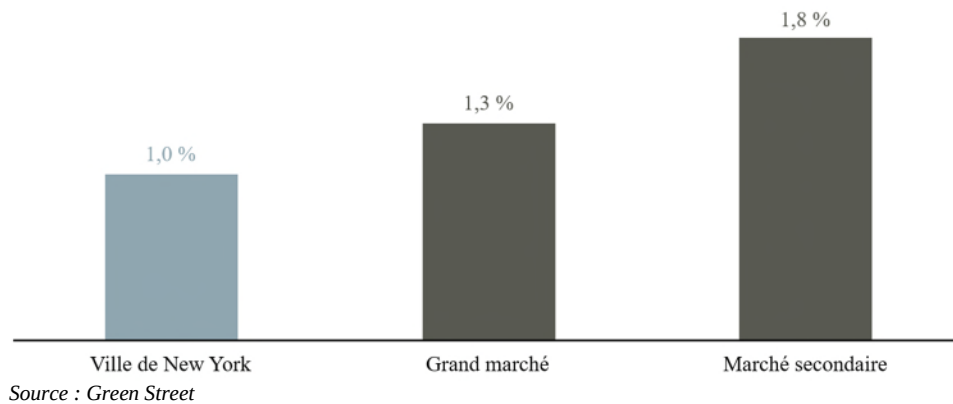


Le marché locatif est demeuré restreint en avril 2025, alors que les loyers ont augmenté de 5,1 % sur le marché par rapport à l’année précédente à Manhattan. À l’échelle de la ville, les loyers ont augmenté d’environ 20 % en moyenne depuis la fin de 2019. La ville de New York devrait connaître la plus forte croissance des loyers parmi les 10 principales régions statistiques métropolitaines aux États-Unis de 2025 à 2029. Avec un taux de croissance annuel des loyers estimé à 3,2 %, New York devance d’autres grands marchés comme ceux de Chicago (3,1 %), de Washington (3,0 %) et de Los Angeles (2,9 %).



L’offre locative à New York est limitée, les taux de croissance y accusant un retard important par rapport à ceux d’autres régions des États-Unis. De 2025 à 2029, le taux de croissance annuelle moyen de l’offre locative dans la ville de New York devrait s’établir à 1,0 %, comparativement à 1,3 % dans les autres villes de grands marchés et à 1,8 % dans les villes de marchés secondaires. La faiblesse de la croissance de l’offre locative découle de règlements de zonage contraignants, des coûts de construction élevés et de la rareté des terrains disponibles pour de nouveaux projets de développement. L’expansion limitée des stocks locatifs dans la ville de New York exacerbe la demande déjà élevée, ce qui pousse les loyers à la hausse et rend le marché de plus en plus concurrentiel pour les résidents et les investisseurs.

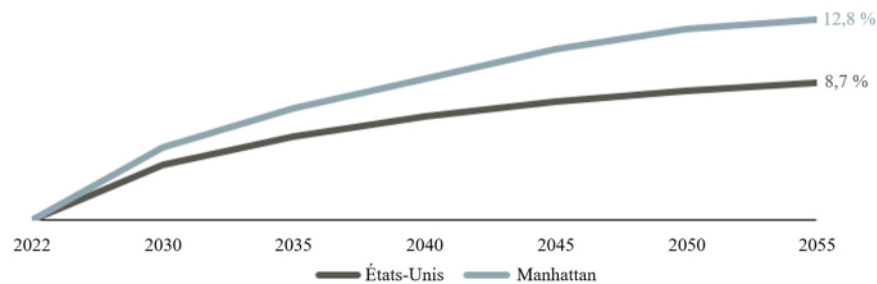
Croissance prévue de l'offre de logements à louer dans la ville de New York par rapport à ailleurs aux États-Unis (2025E – 2029E)



Croissance démographique

Toute proportion gardée, la population de Manhattan devrait croître considérablement plus vite que dans le reste des États-Unis au cours des prochaines décennies. Les données indexées révèlent que, bien que la population des États-Unis devrait augmenter de 8,7 % de 2022 à 2055, celle de Manhattan devrait augmenter de 12,8 % au cours de la même période. L'écart entre les taux de croissance témoigne des facteurs uniques qui font de Manhattan un endroit attrayant pour vivre et travailler, ce qui accentue davantage la demande pour des logements, des infrastructures et des services à Manhattan.

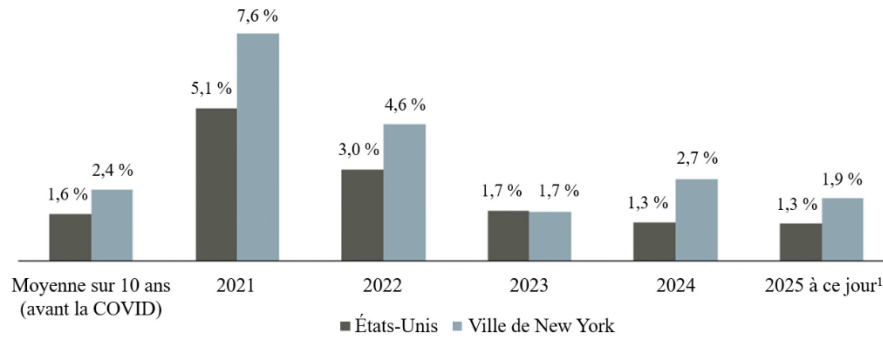
Croissance démographique cumulative prévue – Manhattan et États-Unis



Plaque tournante mondiale de l'emploi

L'emploi dans la ville de New York a toujours affiché une croissance plus rapide que dans le reste des États-Unis, aussi bien historiquement que ces dernières années. Avant la pandémie de COVID-19, le taux de croissance moyen de l'emploi sur 10 ans dans la ville de New York était de 2,4 %, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale de 1,6 %. Cette tendance s'est poursuivie après la pandémie, la ville de New York ayant connu une croissance de l'emploi de 7,6 % en 2021, comparativement à 5,1 % pour l'ensemble des États-Unis. Au cours des années suivantes, la croissance de l'emploi dans la ville de New York est demeurée vigoureuse, avec des taux de 4,6 % en 2022, de 1,7 % en 2023, de 2,7 % en 2024 et de 1,9 % jusqu'ici en 2025. En revanche, les taux de croissance de l'emploi aux États-Unis pour les mêmes périodes ont été de 3,0 %, de 1,7 %, de 1,3 % et de 1,3 %, respectivement. Aujourd'hui, la région métropolitaine de New York compte sur le plus grand bassin de main-d'œuvre civile des États-Unis.

Croissance des emplois non liés au secteur agricole à New York et aux États-Unis

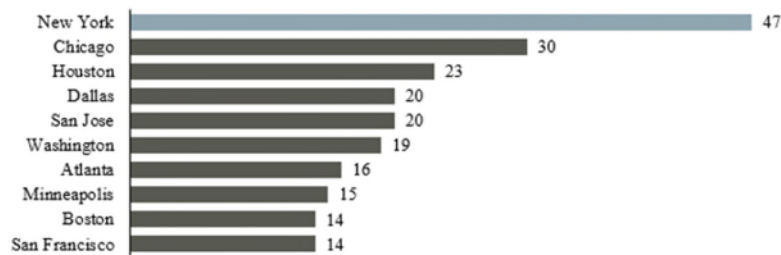


Source : Données économiques de la Réserve fédérale des États-Unis

(1) Les données de 2025 à ce jour représentent la croissance moyenne d'une année à l'autre en février et en mars 2025.

La ville de New York est une plaque tournante d'entreprises du palmarès Fortune 500, alors que 47 d'entre elles y ont leur siège social. Cette concentration est considérablement plus élevée que dans d'autres grandes régions métropolitaines aux États-Unis comme Chicago (30), Houston (23) et Dallas (20). La présence d'un si grand nombre d'entreprises du palmarès Fortune 500 dans la ville de New York crée un marché de l'emploi prospère, offrant de nombreuses possibilités d'emploi dans divers secteurs, comme la finance, les technologies, les médias et les soins de santé.

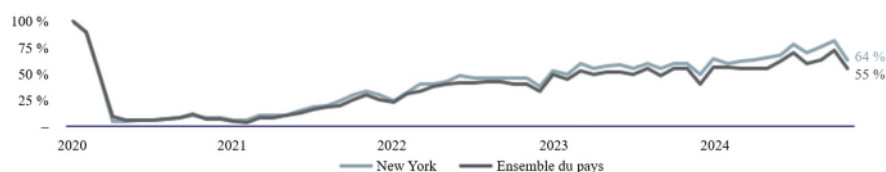
Sièges sociaux des entreprises du palmarès Fortune 500



Source : Fortune

Après la pandémie de COVID-19, les New-Yorkais sont retournés au bureau en plus grand nombre que dans le reste des États-Unis. En novembre 2024, 64 % des New-Yorkais étaient retournés travailler au bureau, contre seulement 55 % à l'échelle du pays. Cette proportion élevée de retour au bureau témoigne de la résilience de la ville de New York.

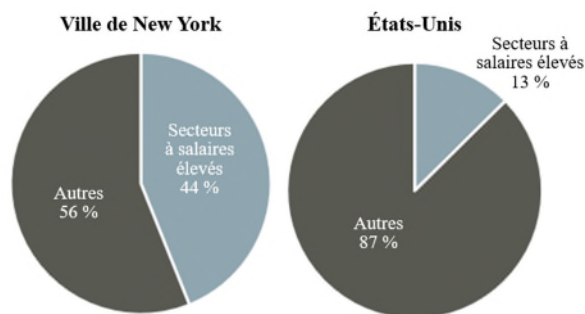
Présence au bureau à New York et à l'échelle du pays



Source : JLL

Population à salaires élevés constituant le marché cible

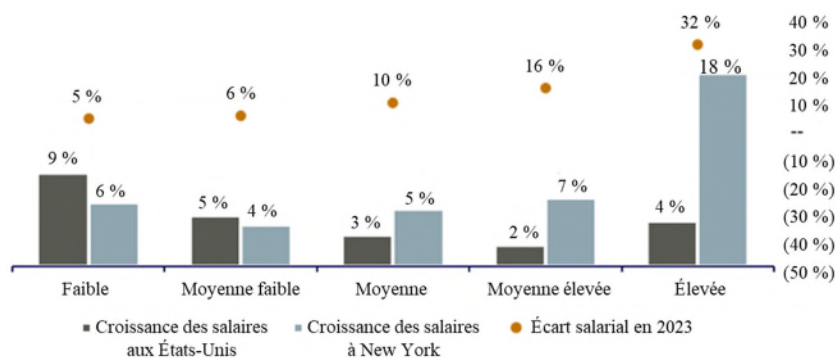
La ville de New York compte un pourcentage beaucoup plus élevé de secteurs à salaires élevés que le reste des États-Unis, ce qui en fait une destination lucrative pour les chercheurs d'emploi. Cet écart fait ressortir la vigueur économique de la ville, dominée par des secteurs comme la finance, les technologies, les médias et les services professionnels. À New York, 44 % des emplois sont classés comme étant hautement rémunérés, soit un taux bien supérieur à la moyenne nationale de 13 %.



Source : Center for New York City Affairs, Bureau of Labor Statistics des États-Unis

Le salaire des personnes à revenus élevés dans la ville de New York augmente bien plus vite qu'ailleurs aux États-Unis. De 2019 à 2023, les salaires des personnes se situant dans le quintile des revenus les plus élevés dans la ville de New York ont augmenté de 18 %, dépassant de loin la croissance de 4 % observée dans le reste du pays. Par ailleurs, les revenus des personnes se trouvant dans les quintiles élevé et moyen élevé à New York surpassaient de 32 % et de 16 %, respectivement, les revenus des personnes se trouvant dans ces quintiles aux États-Unis en général en 2023.

Croissance réelle de la rémunération horaire en fonction du quintile de revenu (2019-2023)



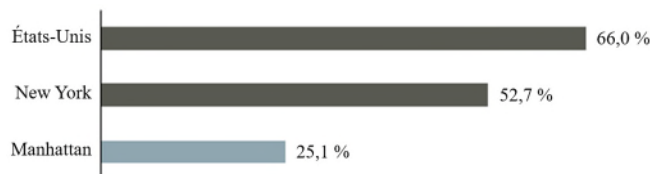
Source : Center for New York City Affairs

Note : Le quintile de revenu à New York pour 2023 est établi en fonction de la rémunération horaire suivante : faible : 13,71 \$; faible à moyenne : 19,29 \$; moyenne : 26,66 \$; moyenne élevée : 40,21 \$; élevée : 98,42 \$.

Popularité de la location à Manhattan

Les taux d'accession à la propriété à Manhattan sont nettement inférieurs à ceux de la grande région de New York et de l'ensemble des États-Unis. À Manhattan, dont seulement 25,1 % des résidents sont propriétaires de leur résidence, selon des données estimatives sur cinq ans pour la période close en 2023, on constate un retard important par rapport aux taux d'accession à la propriété de 52,7 % dans l'État de New York (en 2024) et de 66,0 % à l'échelle des États-Unis (au premier trimestre de 2023).

Taux d'accession à la propriété

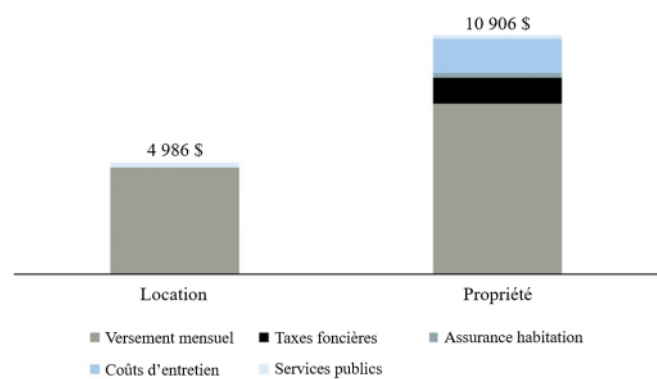


Source : Federal Reserve Bank of St. Louis.

L'achat d'une résidence à New York coûte beaucoup plus cher que de la louer, compte tenu de l'ensemble des coûts associés à l'accession à la propriété. Pour un appartement type à une chambre, la location coûte environ 4 986 \$ par mois, selon

le loyer médian à Manhattan en février 2025, y compris les services publics. En revanche, un appartement à une chambre coûtant 1 500 000 \$ à l’achat, avec une mise de fonds de 20 % et un prêt hypothécaire fixe de 30 ans à un taux d’intérêt de 6,88 %, reviendrait à environ 10 906 \$ par mois au total. Ce montant comprend le versement hypothécaire, les taxes foncières, les frais d’entretien, le coût des services publics et l’assurance habitation. De plus, les propriétaires doivent assumer le coût d’opportunité lié à la perte de revenus d’intérêts sur leur mise de fonds. Ces dépenses considérables rendent l’accession à la propriété plus de deux fois plus coûteuse que la location, ce qui met en lumière le fardeau financier et la complexité de la propriété à New York.

Coût mensuel lié à la propriété ou à la location d’un appartement à une chambre à Manhattan



Source : Realtor, Bank of America, Zillow, NY Daily News, Numbeo, AllState

Aperçu économique et tendances dans le secteur de l’immobilier à logements multiples

Les perspectives économiques de la ville de New York demeurent positives, le marché de l’immobilier à logements multiples affichant des tendances prometteuses. L’économie de la ville continue de croître à un rythme modéré, soutenue par une forte croissance de l’emploi et un gain démographique. Ces facteurs contribuent à la stabilité économique qui soutient le secteur des logements multiples.

Les salaires gagnés à New York devraient surpasser le produit intérieur brut réel et l’indice des prix à la consommation aux États-Unis.

	2024	2025	2026	2027	2028
Croissance réelle du produit intérieur brut aux États-Unis	2,7 %	2,3 %	2,1 %	2,1 %	2,3 %
Total des salaires gagnés à New York.....	6,4 %	5,0 %	4,4 %	3,9 %	3,8 %
Indice des prix à la consommation aux États-Unis.....	2,9 %	2,4 %	2,5 %	2,3 %	2,3 %
Indice des prix à la consommation à New York.....	3,6 %	3,0 %	2,7 %	2,6 %	2,5 %

Source : Office of the New York City Comptroller

Rendements intéressants ajustés en fonction du risque

La ville de New York affiche l’un des rendements ajustés en fonction du risque les plus élevés du marché de logements multiples parmi les grandes villes des États-Unis, ce qui en fait une destination attrayante pour les investisseurs immobiliers. Avec un rendement ajusté en fonction du risque de 7,4 %, la ville de New York est au même niveau que d’autres marchés de premier plan comme ceux de Chicago et de Seattle, et seulement légèrement en deçà de ceux de Boston et de Washington, DC, tous deux à 7,5 %. Cette performance surpasse le rendement moyen ajusté en fonction du risque de 6,9 % observé dans les 50 principaux marchés restants. Les solides facteurs économiques fondamentaux de la ville, dont la forte croissance de l’emploi, la forte demande pour des logements à louer et l’offre limitée de logements, contribuent à son avantage concurrentiel. Ces facteurs font en sorte que les investissements dans le marché de logements multiples de la ville de New York non seulement procurent des rendements importants, mais s’accompagnent également de risques relativement faibles, ce qui accroît l’attrait global du marché pour les investisseurs à long terme.

Rendement prévu ajusté en fonction du risque de la catégorie d'actifs multirésidentiels dans les 50 premiers marchés des États-Unis



Source : Green Street

Perspectives

À l'avenir, la direction est d'avis que le marché de logements multiples de New York devrait demeurer résilient et poursuivre sa trajectoire ascendante. La direction estime que la croissance économique constante de la ville, jumelée à l'attrait qu'elle exerce sur une main-d'œuvre diversifiée et talentueuse, soutiendra la demande pour des immeubles locatifs de luxe multirésidentiels. Bien qu'il reste des défis à surmonter, tels que les contraintes réglementaires et les coûts de développement élevés, les perspectives globales pour le secteur des logements multiples demeurent positives.

LES IMMEUBLES INITIAUX

Aperçu des immeubles initiaux

À la clôture, la FPI fera l'acquisition du portefeuille initial, qui est composé de cinq THL appartenant actuellement indirectement aux porteurs de la participation conservée et à certains autres investisseurs, et exploitées par certains membres du groupe du promoteur, et regroupant 2 015 unités de luxe. Les immeubles initiaux se trouvent dans des quartiers recherchés de Manhattan qui se trouvent à proximité des services de transport en commun, de commodités de qualité et des activités culturelles. La direction est d'avis que les immeubles initiaux offrent aux investisseurs une exposition unique à des immeubles de luxe de grande qualité situés dans une ville d'envergure mondiale de premier ordre et représentent une occasion d'investissement à long terme attrayante.

Liste des immeubles initiaux

Aperçu des immeubles initiaux au 1^{er} avril 2025 :

#	Immeuble	Ville	Nombre total d'appartements	Année de construction	Superficie locative nette (pi²)	Taille moyenne des appartements (pi²)	Taux d'occupation	Loyer mensuel moyen	Loyer mensuel moyen le pied carré
1	The Copper Buildings 626 First Avenue.....	New York	761	2017	600 754	789	97,4 %	6 357 \$	8,05 \$
2	685 First Avenue 685 First Avenue.....	New York	408	2019	358 254	878	98,8 %	6 580 \$	7,49 \$
3	One Sutton Place North 420 East 61st Street.....	New York	234	2003	231 535	989	99,6 %	6 379 \$	6,45 \$
4	Two Sutton Place North 1113 York Avenue.....	New York	209	2015	216 125	1 034	100,0 %	7 356 \$	7,11 \$
5	1 East River Place 525 East 72nd Street	New York	403	1992	399 114	990	99,5 %	6 295 \$	6,36 \$
Total/moyenne pondérée			2 015	2011	1 805 782	896	98,6 %	6 496 \$	7,25 \$

Note : Les chiffres relatifs au loyer mensuel moyen ne tiennent pas compte des concessions.

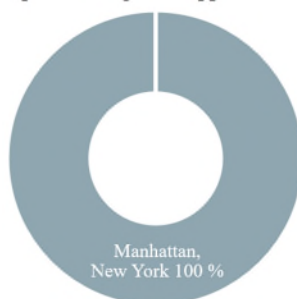
Dans le portefeuille initial, les augmentations de loyer visant environ 1 250 appartements ne sont pas réglementées. Ces appartements locatifs ne sont généralement visés par aucun plafond sur les hausses de loyer. Pour ces appartements non réglementés, la FPI aura le pouvoir discrétionnaire de hausser les loyers, qu'un appartement arrive sur le marché suivant un renouvellement ou une résiliation de bail. Un nombre de 601 appartements du portefeuille initial, qui sont tous situés dans les édifices The Copper Buildings, sont axés sur le marché, mais visés par la stabilisation des loyers. Les 160 autres appartements des édifices The Copper Buildings ont été désignés abordables dans le cadre de l'exemption pour The Copper

Buildings. Sous réserve du contrat HAP et à sa signature, 30 autres appartements des édifices The Copper Buildings qui sont actuellement axés sur le marché, mais visés par la stabilisation des loyers seront désignés abordables. Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* » et « *Les immeubles initiaux — Description des immeubles initiaux — The Copper Buildings* ».

Composition du portefeuille initial

Répartition géographique

Répartition géographique
(en pourcentage des appartements)



Les immeubles du portefeuille initial sont stratégiquement situés du côté est de Manhattan, plus précisément dans les quartiers de Lenox Hill et de Murray Hill. Ces quartiers sont situés à proximité de certains des lieux d'intérêt et de divertissement renommés de New York, offrant aux résidents et aux visiteurs un accès aux boutiques haut de gamme situées près de la Madison Avenue et aux restaurants du quartier chic de l'Upper East Side. De plus, les quartiers donnent accès à des espaces verts, comme Central Park, ainsi qu'à des lieux emblématiques comme le siège des Nations Unies, le Museum of Modern Art et Grand Central Station et sont situés tout près de l'hôpital NewYork-Presbyterian et de nombreuses écoles primaires et secondaires comme le Lycée Français de New York et The Brearley School. Les immeubles initiaux sont également situés à proximité du Madison Square Garden et de Franklin D. Roosevelt East River Drive, ce qui permet aux résidents d'accéder facilement aux quartiers Uptown, Downtown, Midtown, Queens et Brooklyn. Cet emplacement de choix renforce l'attrait de la location, ce qui rend les immeubles initiaux attrayants pour les gens à la recherche d'un style de vie urbain dynamique.

Description des immeubles initiaux

The Copper Buildings

The Copper Buildings consistent en une paire de THL accolées de 41 et de 48 étages situées dans l'East Side de Manhattan, au 626 First Avenue, dans le quartier de Murray Hill. Construits en 2017, The Copper Buildings comprennent 761 appartements et un garage contenant 208 espaces de stationnement et sont situés sur un site de 46 029 pieds carrés. Les appartements se composent de 207 studios, de 310 appartements à une chambre, de 199 appartements à deux chambres et de 45 appartements à trois chambres.

Les appartements comportent des aires ouvertes et sont dotés de fenêtres sur toute la hauteur offrant une vue étendue du Chrysler Building et de l'Empire State Building, à l'ouest, et de l'East River, à l'est. Certains appartements comprennent également des terrasses extérieures privatives. The Copper Buildings sont reliés par une passerelle aérienne sur trois étages, qui comprend une salle d'entraînement sur deux étages appelée Copper Tone comportant un large éventail d'équipements de pointe, une zone d'entraînement de la force, un centre de yoga, un studio de pilates et un mur d'escalade de 25 pieds. La passerelle compte également un hammam, qui comprend un bain de vapeur en marbre et un bassin d'eau froide, une piscine pour longueurs chauffée de 75 pieds, un service de restauration, une salle de jeux pour enfants, un bar à café et un vaste espace de travail partagé. Situés sur le toit de la tour Ouest, la piscine sur le toit, le club et le salon AYRE, qui sont réservés aux membres, offrent une vue panoramique à partir d'une hauteur de 470 pieds, comprennent des chaises longues et des cabanas, offrent un service de serviettes et sont équipés de douches. Au niveau de la rue, il y a deux espaces destinés au commerce de détail le long de la Franklin D. Roosevelt East River Drive et un grand hall résidentiel doté de vitrage à hauteur double.

Les édifices The Copper Buildings ont été construits dans le cadre du programme 421-a, qui procurait aux promoteurs admissibles une exonération d'impôt foncier pour la construction d'immeubles résidentiels neufs qui satisfaisaient à des exigences particulières en matière d'abordabilité. L'exemption pour The Copper Buildings a commencé en 2019 et devrait expirer en 2038, ce qui représente une période de 20 ans pendant laquelle les impôts fonciers sont réduits. Aux termes de l'exemption pour The Copper Buildings, toutes les unités sont axées sur le marché, mais visées par la stabilisation des loyers, sauf les 160 appartements qui ont été désignés abordables. Sous réserve du contrat HAP et à sa signature, 30 autres appartements des édifices The Copper Buildings qui sont actuellement axés sur le marché, mais visés par la stabilisation des loyers seront désignés abordables. Voir « *Marché principal de la FPI — Aperçu du marché locatif de la ville de New York* ».

Le 26 mars 2025, la New York City Housing Authority (la « **NYCHA** ») a pris un engagement conditionnel de fournir des bons d'échange relatifs au projet pour 190 appartements (constitués des 160 appartements qui sont actuellement désignés abordables et les 30 appartements supplémentaires qui seront désignés abordables, sous réserve et au moment de la signature du contrat HAP) en vertu du programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8. La réception des bons d'échange est assujettie à la signature d'un *Project Based Housing Assistance Payment Contract* (un « **contrat HAP** ») avec la NYCHA. Dans le cadre du contrat HAP, The Copper Buildings sont censés recevoir des subventions en vertu de l'article 8 établies en fonction de loyers plus élevés que les loyers légaux réglementés des appartements qui sont abordables aujourd'hui aux édifices The Copper Buildings grâce à l'exemption pour The Copper Buildings et conserver l'abattement de la taxe foncière aux termes de ce programme. Plus précisément, aux termes du contrat HAP, les paiements d'aide au logement reçus devraient correspondre à la différence entre x) le loyer mensuel total payable au propriétaire aux termes du bail pour une unité contractuelle (le « **loyer contractuel** ») moins y) la portion du loyer payable au propriétaire par la famille, tel que déterminé par la NYCHA conformément aux exigences du HUD. Les loyers contractuels devraient initialement être fixés au moindre (i) de 110 % des loyers courants selon le HUD en vigueur à la signature du contrat HAP, (ii) du loyer raisonnable exigé pour des unités comparables sur le marché privé non subventionné, et (iii) du loyer demandé par le propriétaire. Par la suite, les subventions gouvernementales seront récurrentes pour la durée du contrat HAP et les loyers contractuels devraient être ajustés chaque année conformément à l'alinéa 8(o)(13) de la loi des États-Unis intitulée *Housing Act of 1937*. Le contrat HAP devrait avoir une durée initiale de 20 ans avec possibilité de prolongation de 20 ans, sous réserve de l'approbation de la NYCHA et des crédits du Congrès pour le programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8.

La direction estime que le montant des produits réalisés en raison du contrat HAP au cours de la période de prévision s'établira à environ 6,0 M\$ (le « **montant HAP** »). Bien que la direction est en train de travailler à la finalisation du contrat HAP, celui-ci n'a pas encore été signé. Par conséquent, aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, les porteurs de la participation conservée, à l'exception des porteurs précisés (les « **fournisseurs de soutien HAP** »), conviendront d'effectuer certains paiements (collectivement, le « **soutien HAP** » et un tel paiement, un « **paiement HAP** ») à OpCo et/ou au membre de son groupe applicable à l'égard de certains produits prévus aux termes du contrat HAP, les paiements HAP étant garantis par les distributions sur des parts d'OpCo d'une valeur de 155 M\$ appartenant aux fournisseurs de soutien HAP à la clôture (les « **parts d'OpCo liées au soutien HAP** »). Jusqu'au deuxième anniversaire de la clôture, les fournisseurs de soutien HAP remettront à OpCo 6,0 M\$ par année, déduction faite des sommes recouvrées par OpCo (ou le membre de son groupe applicable) aux termes du contrat HAP (s'il est signé); toutefois, si le contrat HAP n'est pas signé avant cette date, alors, à compter de cette date jusqu'à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) le 20^e anniversaire de la clôture ou (ii) la date à laquelle OpCo ou le membre de son groupe applicable recevra son premier paiement aux termes du contrat HAP, les fournisseurs de soutien HAP remettront plutôt la somme de 6,0 M\$ par année, calculée au prorata pour toute année partielle.

Les parts d'OpCo liées au soutien HAP ne pourront généralement pas être transférées (sous réserve de certaines exceptions) tant qu'elles constitueront une garantie aux termes du soutien HAP (la « **période de blocage du soutien HAP** »). Pendant la période de blocage du soutien HAP, si un fournisseur de soutien HAP souhaite faire racheter une part d'OpCo liée au soutien HAP (dans la mesure où cela n'est pas par ailleurs interdit par la loi ou une convention applicable), le fournisseur de soutien HAP sera tenu de payer, au rachat de celle-ci, à OpCo un montant en espèces correspondant à son pourcentage au prorata de la différence (calculée au prorata pour toute année partielle) entre 1) le montant de rachat du soutien HAP moins 2) la somme de x) tous les paiements HAP auparavant versés par les fournisseurs de soutien HAP à OpCo plus y) les sommes reçues par OpCo ou son membre du même groupe applicable aux termes du contrat HAP.



685 First Avenue

L'édifice 685 First Avenue est une THL de 43 étages située dans le quartier de Tudor City à Manhattan. Construit en 2019, l'édifice 685 First Avenue comprend 408 appartements et un garage contenant 110 espaces de stationnement et est situé sur un site de 32 364 pieds carrés. Les appartements se composent de 160 studios, de 140 appartements à une chambre, de 84 appartements à deux chambres et de 24 appartements à trois chambres.

Les appartements comportent des aires ouvertes et sont dotés de fenêtres sur toute la hauteur offrant une vue étendue du Chrysler Building et de l'Empire State Building, à l'ouest, et de l'East River, à l'est. Certains appartements comprennent des terrasses extérieures. Les commodités situées au deuxième étage comprennent un centre de conditionnement physique à service complet, une piscine chauffée, une salle de jeux pour enfants, un salon et un cinéma privé. Une allée privée mène au grand hall résidentiel doté de vitrage à hauteur double. Au niveau de la rue, il y a trois espaces destinés au commerce de détail le long de la First Avenue. Les appartements locatifs du 685 First Avenue, ainsi que les unités résidentielles, le garage et les espaces destinés au commerce de détail, sont tous détenus en copropriété. Il y a au total 148 unités résidentielles en copropriété dans l'immeuble en plus des 408 appartements locatifs. Les autres unités en copropriété de l'immeuble sont détenues par des propriétaires d'unités résidentielles situées aux étages supérieurs de l'immeuble. À titre de propriétaire d'unités locatives en copropriété, OpCo aura cinq sièges au conseil des dirigeants de la copropriété, ce qui lui donnera le contrôle des droits de vote sur certaines questions qui pourraient nécessiter le consentement exprès des autres propriétaires des unités en copropriété.



One Sutton Place North et Two Sutton Place North

Les édifices One Sutton Place North et Two Sutton Place North sont des THL de 41 étages et de 38 étages, situées le long de l'East River dans Manhattan. L'édifice One Sutton Place North est situé au 420 East 61st Street et l'édifice Two Sutton Place North est situé au 1113 York Avenue, dans le quartier de Lenox Hill de l'arrondissement de Manhattan. Construit en 2003, l'édifice One Sutton Place North comprend 234 appartements et est situé sur un site de 35 904 pieds carrés. Les appartements se composent de 39 studios, de 117 appartements à une chambre, de 39 appartements à deux chambres et de 39 appartements à trois chambres. Construit en 2015, l'édifice Two Sutton Place North comprend 209 appartements, un espace destiné au commerce de détail de 2 500 pieds carrés et un garage contenant 148 espaces de stationnement et est situé sur un site de 29 956 pieds carrés. Les appartements se composent de 34 studios, de 102 appartements à une chambre, de 36 appartements à deux chambres et de 37 appartements à trois chambres.

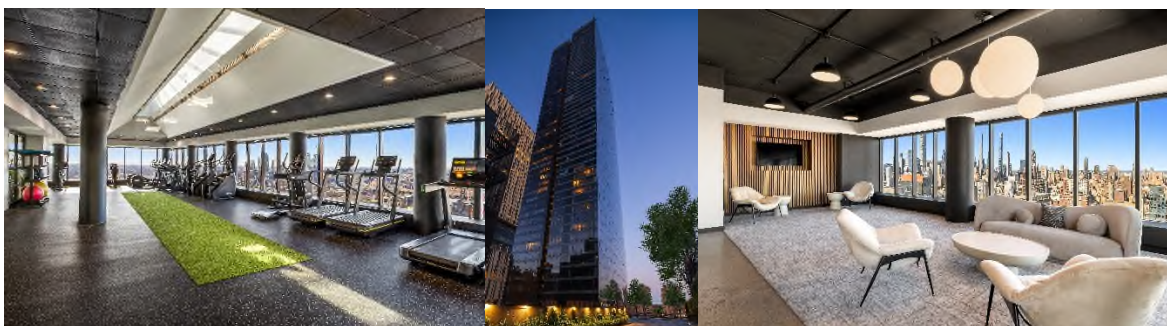
De nombreux appartements des édifices One Sutton Place North et Two Sutton Place North comportent des aires ouvertes et sont dotés de fenêtres sur toute la hauteur offrant une vue étendue de l'East River. Une allée privée, comportant des services de conciergerie et de portier 24 heures sur 24, mène au complexe de deux immeubles, qui sont reliés par un passage fermé. Le passage entre le One Sutton Place North et le Two Sutton Place North comporte un certain nombre de commodités, dont un centre de conditionnement physique à service complet, une piscine chauffée, un sauna et une aire de jeux pour enfants. Juste devant l'entrée se trouvent les deux seuls courts de padel intérieurs/extérieurs à température contrôlée de Manhattan.



1 East River Place

L'édifice 1 East River Place est une THL de 50 étages située sur la rive de l'East River dans le quartier Lenox Hill de l'arrondissement de Manhattan. Construit en 1992, l'édifice 1 East River Place comprend 403 appartements, des locaux à bureaux totalisant 27 275 pieds carrés et un garage contenant 208 espaces de stationnement et est situé sur un site de 36 695 pieds carrés. Les appartements se composent de 40 studios, de 224 appartements à une chambre, de 128 appartements à deux chambres, de 4 appartements à trois chambres et de 7 appartements à quatre chambres.

Bon nombre d'appartements comportent des aires ouvertes et sont dotés de fenêtres sur toute la hauteur offrant une vue étendue sur le front de mer à l'est. L'extérieur en verre noir contraste avec le vaste intérieur blanc dégageant une impression de sérénité. Une allée privée mène à une entrée comportant des services de conciergerie et de portier 24 heures sur 24, laquelle donne sur une cour au bord de l'eau dotée d'un miroir d'eau. L'édifice 1 East Rive Place comprend un certain nombre de commodités, dont un centre de santé sur le toit comprenant une piscine chauffée, un sauna, un solarium et un centre de conditionnement physique à service complet.

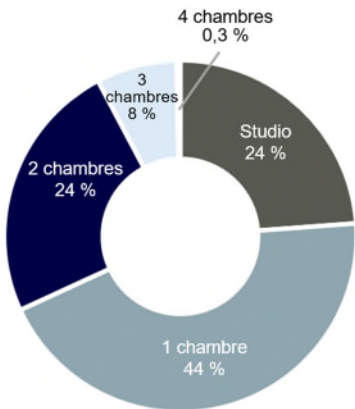


Composition des appartements

Environ 68 % des appartements du portefeuille initial sont des studios et des appartements à une chambre, et les autres sont des appartements à deux, trois ou quatre chambres. Selon la direction, la variété au sein du portefeuille entraînera une solide demande locative. La direction estime que l'offre d'appartements à deux, trois ou quatre chambres au sein du portefeuille initial aidera la FPI à tirer parti de la demande croissante des familles pour des THL, compte tenu du penchant pour la location à New York et de l'écart grandissant en matière d'abordabilité des logements. Par ailleurs, les studios et appartements à une chambre susciteront une forte demande principalement de la part des locataires plus jeunes.

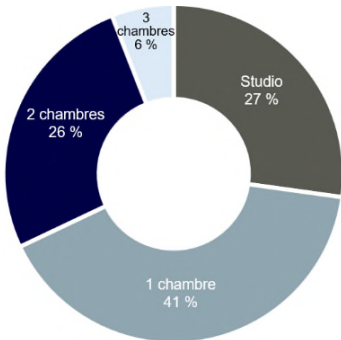
Composition des appartements par immeuble

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)



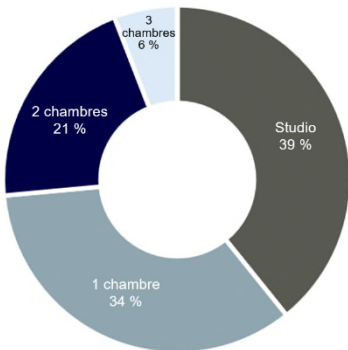
The Copper Buildings

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)



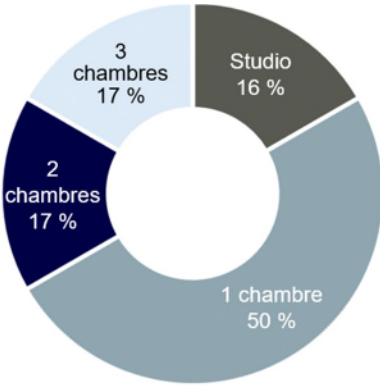
685 First Avenue

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)

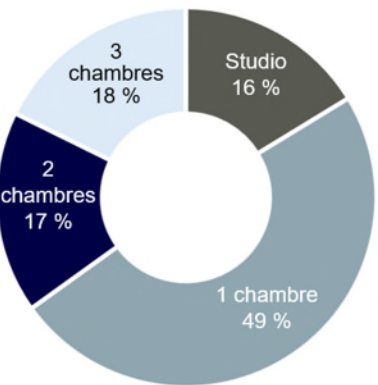


One Sutton Place North et Two Sutton Place North

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)

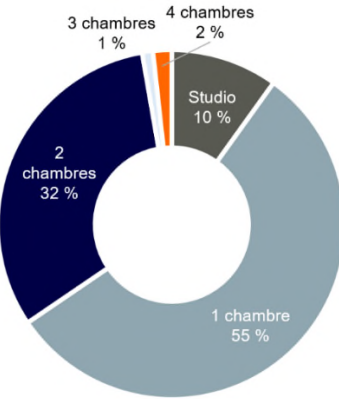


Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)



1 East River Place

Composition des appartements
(en pourcentage des appartements)



ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE INITIAL

Évaluations de l'état des immeubles

Des rapports d'évaluation de l'état des immeubles (les « **rapports EEI** ») ont été préparés pour chacun des immeubles initiaux par un consultant indépendant et expérimenté en ingénierie et en environnement afin de repérer les éléments non conformes (*physical deficiencies*) et de fournir un avis professionnel et indépendant sur l'état matériel général des immeubles initiaux conformément à la norme E2018-24 d'ASTM International (ASTM) intitulée *Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessment Process* et aux normes généralement reconnues dans le secteur. Les visites sur place aux fins des rapports EEI ont été effectuées entre le 21 avril 2025 et le 23 avril 2025, et les rapports EEI ont tous été datés du 5 mai 2025. Outre l'entretien régulier requis des différentes composantes des bâtiments, les rapports EEI ont porté sur l'évaluation des travaux devant être effectués immédiatement (c.-à-d. durant l'année qui suit l'évaluation) et des travaux recommandés au cours des 12 années subséquentes pour maintenir des immeubles dans un état approprié. Les rapports EEI indiquent que chaque immeuble initial est en bon état (sauf le 685 First Avenue, qui est en excellent état) et que le total des dépenses à engager pour les réparations immédiates et des dépenses reportées pour l'entretien courant s'élève à 112 850 \$ et que les dépenses relatives aux réserves de remplacement des immobilisations (compte non tenu de l'inflation) totalisent environ 4 014 100 \$ pour les 12 années subséquentes pour les immeubles initiaux. Par année, cela représente environ 166 \$ par unité pour les 12 années subséquentes (compte non tenu des coûts des réparations immédiates, des dépenses reportées d'entretien courant et de l'inflation). Malgré le montant de 166 \$ par unité que les rapports EEI suggèrent à titre de

réserves en capital, la direction a inclus une réserve de 250 \$ par unité, qui est reflétée dans les FPAEA prévisionnels. Voir « *Rapprochement des prévisions financières et des mesures non conformes aux IFRS* ».

Le tableau ci-après résume les dépenses en immobilisations recommandées dans les rapports EEI :

**Dépenses projetées relatives aux réserves de remplacement des
immobilisations, compte non tenu de l'inflation
(en milliers de dollars)**

1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année	6 ^e année	7 ^e année	8 ^e année	9 ^e année	10 ^e année	11 ^e année	12 ^e année	Dépenses totales
437 \$	326 \$	121 \$	134 \$	307 \$	519 \$	431 \$	252 \$	249 \$	611 \$	280 \$	347 \$	4 014 \$

Évaluations environnementales de site

Chacun des immeubles initiaux a fait l'objet d'un rapport d'évaluation environnementale de site de phase I (un « **rapport EES de phase I** ») préparé pour GO Partners par un consultant indépendant et expérimenté en ingénierie et en environnement entre le 1^{er} mai 2025 et le 5 mai 2025. Les rapports EES de phase I avaient également pour but principal de relever les conditions environnementales reconnues (les « **CER** ») en lien avec les immeubles initiaux. Le terme CER se définit comme 1) la présence de substances dangereuses ou de produits pétroliers dans, sur ou à l'immeuble visé en raison d'un rejet dans l'environnement; 2) la présence probable de substances dangereuses ou de produits pétroliers dans, sur ou à l'immeuble visé en raison d'un rejet ou d'un rejet probable dans l'environnement; ou 3) la présence de substances dangereuses ou de produits pétroliers dans, sur ou à l'immeuble visé dans des conditions qui posent une menace importante de rejet futur dans l'environnement. Les rapports EES de phase I portent également sur les conditions environnementales reconnues contrôlées (les « **CERC** »), les conditions environnementales reconnues historiques (les « **CERH** ») et les conditions de minimis définies par la norme E1527-21 d'ASTM en lien avec les immeubles initiaux. Les évaluations environnementales de site de phase I ont été effectuées généralement en conformité avec la norme E1527-21 d'ASTM International intitulée *Standard Practice for Environmental Site Assessments: Phase I Environmental Site Assessment Process* (la « **norme E1527-21 d'ASTM** ») et les normes généralement reconnues dans le secteur pour ce type de rapports d'évaluation.

En se fondant sur les rapports EES de phase I établis à l'égard des immeubles initiaux, le consultant en environnement indépendant n'a relevé aucune CER, CERC ou CERH en lien avec les immeubles initiaux en date des rapports EES de phase I respectifs, à l'exception de ce qui suit :

- Le rapport EES de phase I daté du 1^{er} mai 2025 portant sur The Copper Buildings fait état d'une CERC liée aux utilisations faites par le passé de l'immeuble visé en tant qu'usine de génération de vapeur au charbon et subséquemment, au mazout, puis en tant qu'installation de stockage de combustible. L'immeuble visé était inscrit dans les bases de données du Brownfields Cleanup Program (« **BCP** ») et du Voluntary Cleanup Program (« **VCP** ») du Department of Environmental Conservation de l'État de New York (« **DECENY** »). Le BCP est considéré comme « terminé » et le DECENY a délivré un certificat d'achèvement à l'égard du VCP en 2011. L'immeuble visé figurait également dans les bases de données des contrôles institutionnels (« **CI** ») et des contrôles techniques (« **CT** ») et la contamination résiduelle dans le sol et l'eau souterraine à l'immeuble visé est gérée aux termes d'un plan de gestion de site. Compte tenu de cette information, notamment le statut réglementaire fermé (*closed regulatory status*) en ce qui concerne le BCP et le VCP, la contamination résiduelle et la mise en œuvre de CI et de CT, l'utilisation qui a été faite par le passé de l'immeuble visé et les inscriptions dans les bases de données réglementaires connexes sont considérées comme une CERC pour l'immeuble visé. Le rapport EES de phase I recommande que le propriétaire de l'immeuble continue de respecter les CI en place pour l'immeuble visé et maintienne les CT énoncés dans le plan de gestion de site, y compris la préparation de rapports d'examen périodiques tous les cinq ans.
- Le rapport EES de phase I daté du 1^{er} mai 2025, en ce qui a trait au 685 First Avenue, fait état d'une CREC liée aux utilisations antérieures de l'immeuble visé et de l'immeuble adjacent situé du côté nord-ouest, notamment à titre d'usine, de stationnement et de station-service pour les véhicules d'entretien de Consolidated Edison, qui ont eu une incidence sur le sol et l'eau souterraine de l'immeuble visé. Selon le rapport EES de phase I, une convention relative au VCP a été signée et des mesures d'assainissement, y compris des travaux d'excavation du sol et des techniques de biorestauration améliorée, ont été prises pour remédier aux incidences de l'essence sur le sol et l'eau souterraine à l'immeuble visé. Cependant, l'eau souterraine contient encore des traces de contamination. Une déclaration de propriété (*deed declaration*) déposée à l'égard de l'immeuble visé en mai 2028 limite l'utilisation de l'eau souterraine se trouvant sous l'immeuble visé. Le rapport EES de phase I ne mentionne

aucune autre obligation continue. Compte tenu de l'incidence résiduelle sur l'eau souterraine documentée à l'égard de l'immeuble visé et de la restriction relative à l'utilisation de l'eau souterraine, le rapport EES de phase I considère que le VCP est une CREC relativement à l'immeuble visé. Le rapport EES de phase I recommande entre autres que la déclaration de propriété demeure en place et que le propriétaire de l'immeuble soit tenu de se conformer aux restrictions relatives à l'utilisation de l'eau souterraine dans le cadre de toute utilisation prévue future de l'immeuble visé.

- Le rapport EES de phase I daté du 5 mai 2025, en ce qui a trait au Two Sutton Place North, fait mention d'une CREC relativement à l'utilisation passée de l'immeuble visé à titre de garage et par des concessionnaires automobiles pour la réparation de voitures pendant plus de 50 ans. Pendant le réaménagement de l'immeuble visé, 17 réservoirs de stockage souterrains ont été identifiés et retirés conjointement avec une grande partie de la contamination connexe présente dans le sol et l'eau souterraine. L'immeuble visé figure dans la base de données pertinente en tant qu'emplacement d'une déclaration restrictive (*Restrictive Declaration*) en raison des utilisations qui en ont été faites par le passé, et le rapport EES de phase I recommande que le propriétaire de l'immeuble exploite l'immeuble d'une manière conforme à la déclaration restrictive en question.

De plus, ces rapports d'évaluation environnementale de site de phase I ont également permis de relever certaines préoccupations d'ordre environnemental (comme la présence d'amiante et de moisissure) dans le cadre de l'acquisition des immeubles initiaux et du placement. Par exemple, les rapports EES de phase I ont indiqué que certains immeubles initiaux sont assujettis à certaines désignations environnementales relatives au bruit, aux émissions de gaz d'échappement, à la qualité de l'air et aux exigences d'utilisation passée des immeubles. Le rapport EES de phase I pour le One Sutton Place North recommandait l'obtention de documents récents attestant la fermeture du réservoir de stockage souterrain de mazout de 15 000 gallons, qui aurait été récemment fermé. Le rapport EES de phase I pour The Copper Buildings indiquait également qu'il pourrait être prudent d'entreprendre certains travaux étant donné que des parties de l'immeuble connexe étaient situées à l'intérieur d'une zone inondable. Le rapport EES de phase I pour le 525 East 72nd Street recommande que l'amiante présent dans cet immeuble soit pris en charge conformément à un programme d'exploitation et d'entretien spécifique et la direction a mis en œuvre un plan à cet égard.

Conformément à sa politique d'exploitation, la FPI doit obtenir un rapport EES de phase I ou être en droit par ailleurs de se fier à un rapport EES de phase I à l'égard de chaque bien immeuble qu'elle envisage d'acquérir et, si le rapport EES de phase I recommande qu'une autre évaluation environnementale de site soit menée, la FPI doit procéder à de nouvelles évaluations environnementales de sites (ou avoir par ailleurs le droit de se fier à de nouvelles évaluations environnementales de sites), qui, dans chaque cas, sont effectuées par un consultant en matière d'environnement indépendant et expérimenté; toutefois, pour qu'une acquisition puisse avoir lieu, ces évaluations devront d'abord être jugées satisfaisantes par les fiduciaires.

En date des présentes, la direction n'a connaissance d'aucune violation des lois environnementales ni d'aucune responsabilité en vertu de ces lois à l'un des immeubles initiaux qui, à son avis, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la FPI. En date des présentes, la direction n'a connaissance non plus d'aucune ordonnance, enquête ou poursuite en instance ou imminente de la part des autorités en matière d'environnement ni d'aucune dépense en immobilisations nécessaire en raison des changements climatiques, d'une inondation ou d'une autre question environnementale, relativement à l'un des immeubles initiaux qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la FPI ou sur la valeur des immeubles initiaux, pris dans leur ensemble, déterminée par l'évaluateur. La FPI mettra en place des politiques et des procédures pour évaluer, gérer et surveiller les conditions environnementales aux immeubles initiaux et pour gérer l'exposition à d'éventuelles responsabilités. En particulier, en ce qui concerne les déchets non dangereux, ces questions sont gérées dans le cours normal par une combinaison de porteurs postés à chaque immeuble initial qui feront la collecte des déchets et les placeront à l'endroit désigné pour la cueillette le jour approprié. Ces déchets sont ensuite ramassés par le Department of Sanitation de la ville de New York. La responsabilité des déchets dangereux qui pourraient se trouver à un immeuble initial est confiée à un tiers approprié qui possède les compétences nécessaires pour manipuler ce genre de déchets. Voir également « *Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI — Questions d'ordre environnemental* ».

Évaluations indépendantes

GO Partners a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il fournisse une estimation indépendante de la juste valeur marchande de chaque immeuble initial. Les évaluations relatives à chaque immeuble initial ont été établies conformément aux exigences et aux lignes directrices prévues par les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* actuellement en vigueur, aux exigences du *Code of Professional Ethics* et des *Standards of Professional Appraisal Practice* de l'Appraisal Institut. Dans le cadre des évaluations, la valeur marchande est définie comme la valeur marchande

couramment appliquée aux États-Unis, soit [TRADUCTION] « le prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux prudemment, en connaissance de cause, et en supposant que le prix n'est pas influencé par des facteurs indus ». Cette définition suppose que la vente est conclue à la date précisée et que le titre de propriété est transféré du vendeur à l'acheteur dans les conditions suivantes : (i) l'acheteur et le vendeur sont normalement motivés; (ii) les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent, à leur avis, dans leur intérêt; (iii) un délai raisonnable est prévu pour la mise en vente sur le marché libre; (iv) le paiement est effectué en espèces, en dollars américains, ou selon des modalités financières similaires; et (v) le prix représente la contrepartie normale pour le bien vendu et n'est pas modifié par un financement spécial ou original ou par des concessions de vente accordées par quiconque est associé à l'opération de vente.

La valeur marchande estimative de chaque immeuble initial a été déterminée par l'évaluateur au moyen d'une méthode d'évaluation du revenu (qui utilisait la méthode de la capitalisation directe) et d'une méthode d'évaluation fondée sur la comparaison des ventes. La méthode de capitalisation directe consiste à analyser la relation entre le résultat d'exploitation net stabilisé pour un an et la valeur totale de l'immeuble. Le résultat d'exploitation net stabilisé est capitalisé suivant un taux qui prend implicitement en compte la croissance prévue des flux de trésorerie et l'augmentation de la valeur des immeubles sur l'horizon temporel de placement d'un acheteur. La valeur implicite peut être ajustée pour tenir compte des conditions non stabilisées ou des dépenses en immobilisations requises pour refléter une valeur en l'état. La méthode de la comparaison des ventes est fondée sur le principe du remplacement, selon lequel un acheteur ne paierait pas plus pour un immeuble que la valeur des immeubles semblables sur le marché. Cette méthode consiste à analyser les ventes comparables en appliquant des ajustements transactionnels et immobiliers afin d'établir une fourchette appropriée de valeurs unitaires comparatives pour l'immeuble visé.

L'approche d'évaluation du revenu, qui utilise la méthode de la capitalisation directe, a reçu la plus grande pondération dans la conclusion relative à la valeur dans les évaluations, étant donné que l'évaluateur a déterminé que l'estimation de la valeur selon cette approche reflète le mieux l'analyse que les acheteurs et les vendeurs bien informés effectuent dans le cadre de leurs processus décisionnels concernant le type d'immeuble, et que des données sur le marché suffisantes étaient disponibles pour estimer de façon fiable le revenu brut, le taux d'inoccupation, les dépenses et les taux de capitalisation et d'actualisation pour chacun des immeubles initiaux. Dans le cadre de l'évaluation des immeubles initiaux, l'évaluateur a supposé, entre autres, que le titre de propriété des immeubles initiaux était valable et négociable et n'a pas tenu compte, entre autres, d'enjeux juridiques ou d'enjeux liés à des questions d'ordre environnemental, d'accessibilité ou à d'autres questions connexes.

Selon les évaluations, la valeur marchande globale estimative de chaque immeuble initial au 31 mars 2025 s'établissait comme suit :

Immeuble	Valeur marchande estimative
The Copper Buildings.....	1 044 900 000 \$
685 First Avenue.....	521 100 000 \$
One Sutton Place North	276 500 000 \$
Two Sutton Place North.....	354 300 000 \$
1 East River Place	542 000 000 \$
Total	2 738 800 000 \$

La valeur marchande globale estimative des immeubles initiaux au 31 mars 2025 était d'environ 2 738,8 M\$ avant l'application de toute prime de portefeuille.

Il y a lieu de faire preuve de discernement dans l'appréciation et l'utilisation des résultats d'une évaluation, comme les évaluations dont il est question aux présentes. Une évaluation constitue une estimation de la valeur marchande. Elle ne constitue pas une mesure précise de la valeur, mais est plutôt fondée sur une comparaison subjective de l'activité semblable sur le marché immobilier. Les évaluations reposent sur diverses hypothèses quant aux attentes futures et, bien que les prévisions internes formulées par l'évaluateur concernant les immeubles initiaux soient considérées comme raisonnables à ce moment-ci, certaines des hypothèses pourraient ne pas se matérialiser ou pourraient différer considérablement de l'expérience réelle future. Voir « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI ».

Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne se négocient pas forcément à des valeurs établies uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Par conséquent, les parts pourraient se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs sous-entendues par les évaluations. Les évaluations seront déposées auprès des autorités en valeurs mobilières de chaque province et de chaque territoire du Canada et pourront être consultées sur SEDAR+. Avant d'effectuer un placement dans les parts offertes aux termes du prospectus, les investisseurs sont invités à lire les évaluations pour obtenir la description complète des hypothèses et des conditions applicables.

STRATÉGIE D'EMPRUNT ET DETTE

Stratégie d'emprunt

La FPI tentera de maintenir un profil d'endettement composé de dettes provenant de diverses sources de capital à faible coût, y compris des banques nationales, des fournisseurs d'assurance-vie, des entités parrainées par le gouvernement, comme Fannie Mae et Freddie Mac, et des obligations émises dans le public.

Immédiatement après la clôture, la direction s'attend à ce que la Dette d'OpCo représentée par les prêts hypothécaires garantis totalise environ 1,4 G\$, soit un ratio de la dette sur la valeur comptable brute d'environ 50,0 % (dans l'hypothèse où environ 95,6 M\$ sont prélevés sur la facilité de crédit à la clôture, comme il est indiqué dans les prévisions financières). Elle entend actuellement viser et maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute qui oscille entre 45 % et 50 % afin de maximiser les rendements tout en réduisant au minimum le risque lié à l'utilisation de l'effet de levier. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, le produit reçu par la FPI à la clôture d'un tel exercice sera affecté, entre autres, au financement du remboursement total ou partiel de la dette d'OpCo et, dans l'hypothèse de cet exercice et du remboursement de la dette, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute devrait être ramené à environ 47,5 %.

À la clôture, la FPI aura un profil d'échéances bien échelonnées à l'égard de ses dettes, les remboursements de capital sur le prêt hypothécaire ayant une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance s'établissant à environ 4,2 ans. Tous les prêts hypothécaires garantis de la FPI sont constitués d'emprunts à taux fixe, ce qui atténue le risque associé au taux d'intérêt auquel la FPI est exposée dans un contexte macroéconomique volatil.

Sommaire de la Dette

Le tableau suivant présente des renseignements sur la Dette totale représentée par les prêts hypothécaires garantis d'OpCo à la clôture. Chaque prêt hypothécaire est actuellement en place et sera pris en charge par OpCo à la clôture, à l'exception du prêt hypothécaire relatif à The Copper Buildings, qui sera un nouveau prêt obtenu à la clôture. Voir « *Prêt de Freddie Mac* ».

Liste des immeubles grevés

Immeuble	Solde du capital non remboursé	Taux d'intérêt annuel	Date d'échéance
The Copper Buildings.....	615 000 000 \$(¹)	4,75 % (²)	● juill. 30(³)
685 First Avenue	240 000 000 \$	4,07 %	7 févr. 30
One Sutton Place North	110 100 000 \$	2,45 %	30 sept. 27
Two Sutton Place North	146 000 000 \$	4,10 %	7 févr. 29
1 East River Place.....	186 500 000 \$	2,45 %	30 sept. 27
Total / moyenne pondérée	1 297 600 000 \$	4,03 %	●

Note :

- (1) Simultanément à la clôture, la FPI obtiendra un nouveau prêt hypothécaire à intérêt seulement d'un capital approximatif de 615 000 000 \$, les paiements de capital commençant après quarante-huit mois. Le prêt hypothécaire devrait venir à échéance après cinq ans. Le produit tiré du prêt hypothécaire et du placement sera affecté au remboursement du prêt hypothécaire existant relatif au The Copper Buildings dont le capital s'élève à 611 450 000 \$. Voir « *Prêt de Freddie Mac* ».
- (2) Simultanément à la clôture, on présume que la FPI ou l'une de ses filiales signera une entente de réduction du taux d'intérêt pour le ramener à un taux fixe contractuel de 4,75 % par année.
- (3) La date d'échéance devrait tomber au cinquième anniversaire de la clôture.

Tableau des échéances de la dette

Le tableau qui suit présente la Dette représentée par les prêts hypothécaires garantis à la clôture qui doivent être acquittés au cours de chacune des cinq années civiles suivant la clôture (dans l'hypothèse où la clôture a lieu le • 2025 et où la Dette n'est pas remboursée par anticipation ou renouvelée à l'échéance).

Année	Amortissement (remboursements du capital)	Remboursements de capital au cours de la période	% du capital total	Taux d'intérêt annuel moyen pondéré
2025.....	-\$	-\$	-%	-
2026.....	-\$	-\$	-%	-
2027.....	3 818 934 \$	296 600 000 \$	23,20 %	2,47 %
2028.....	4 781 622 \$	-\$	0,40 %	4,10 %
2029.....	5 720 374 \$	136 224 255 \$ ⁽¹⁾	10,90 %	4,12 %
2030.....	4 901 049 \$	845 553 767 \$ ⁽²⁾	65,50 %	4,56 %
Total	19 221 978 \$	1 278 378 022 \$	100,00 %	4,03 %

Notes :

- (1) Le remboursement de capital à l'échéance pour 2029 représente le solde de la dette non amorti au Two Sutton Place North.
(2) Le remboursement de capital à l'échéance pour 2030 représente le solde de la dette non amorti au The Copper Buildings.

Composition de la dette

Les prêts hypothécaires garantis d'OpCo prévoient des déclarations, garanties, engagements et cas de défaut pour les prêts hypothécaires de nature similaire et sont généralement garantis par une charge hypothécaire de premier rang grevant l'immeuble. Voir « — *Sommaire de la Dette* »

Facilité de crédit

Dans le cadre de la clôture, OpCo entend obtenir une facilité de crédit renouvelable d'un capital de 125 M\$ auprès d'un membre du groupe de CIBC selon un écart indicatif correspondant au taux SOFR à un mois majoré de 1,75 % par année (la « **facilité de crédit** »).

La conclusion de la facilité de crédit dans le cadre de la clôture ainsi que la capacité d'OpCo de prélever jusqu'à 95,6 M\$ sur celle-ci à ce moment-là pourraient être requises pour permettre à la FPI de réaliser l'Acquisition et de clore le placement.

Prêt de Freddie Mac

Simultanément à la clôture, certaines filiales d'OpCo, à titre d'emprunteurs individuels, ont l'intention de conclure avec un prêteur délégué chargé de l'octroi et du service de Freddie Mac des conventions de prêt et de sûreté visant des habitations multifamiliales (collectivement, le « **prêt de Freddie Mac** ») essentiellement aux conditions énoncées dans une demande de prêt signée. La demande de prêt prévoit que le prêteur accordera aux entités emprunteuses un prêt hypothécaire à intérêt seulement et à taux fixe d'un montant global d'environ 615 M\$ pour une durée de cinq ans, les paiements de capital commençant après quarante-huit mois, et à un taux d'intérêt contractuel excédant de 125 points de base le rendement d'obligations du Trésor américain à 5 ans. Simultanément à la conclusion, par OpCo ou l'une de ses filiales, du prêt de Freddie Mac, OpCo a l'intention de signer une entente de réduction du taux d'intérêt pour le ramener à un taux fixe contractuel de 4,75 % par année. Le recours du prêteur aux termes du prêt de Freddie Mac se limitera au bien donné en garantie de celui-ci, sous réserve de certaines exceptions usuelles, toutes les dettes des emprunteurs aux termes du prêt de Freddie Mac étant assorties de garanties réciproques.

Le prêt de Freddie Mac sera garanti uniquement par The Copper Buildings.

Aux termes du prêt de Freddie Mac, les entités emprunteuses auront l'obligation de maintenir un ratio de couverture du service de la dette minimal de 1,25 et un ratio prêt-valeur comptable combiné maximal de 65 %. Le prêt de Freddie Mac exigera qu'OpCo, à titre de garant, respecte certains engagements en matière de valeur nette et de liquidité. Le prêt de Freddie Mac comportera aussi des engagements, des déclarations et des garanties qui sont usuels pour les facilités de crédit de ce type, notamment certaines limitations quant au transfert d'immeubles et de participations dans les blocs de contrôle des entités emprunteuses.

Le prêt de Freddie Mac devra être conclu en lien avec la clôture pour que la FPI puisse réaliser l'Acquisition et clore le placement. Voir « *Prévisions financières — Hypothèses importantes — Emprunts hypothécaires* »

L'ACQUISITION

À la clôture et après certaines opérations de réorganisation entreprises avant la clôture qui concernent GO Partners et certains membres de son groupe, la FPI acquerra indirectement la propriété du portefeuille initial au moyen de l'Acquisition, comme il est plus amplement décrit à la rubrique « — *Principales étapes de l'opération* » ci-après.

Principales étapes de l'opération

Le texte qui suit est un résumé des principales opérations qui seront réalisées avant la clôture et la réalisation de l'Acquisition, selon le cas, et dans le cadre de celles-ci :

Événements antérieurs à la clôture

- (i) Peter Sweeney et GO Partners ont constitué la FPI à titre de porteurs de parts initiaux.
- (ii) La FPI a constitué Holdings et GO Residential Manager.
- (iii) Holdings a constitué OpCo.

Le placement

- (iv) La FPI réalisera le placement et le placement privé central, et les parts détenues par Peter Sweeney en tant que l'un des porteurs de parts initiaux de la FPI seront rachetées en contrepartie de 10,00 \$.

Acquisition du portefeuille initial

- (v) La FPI affectera le produit net tiré du placement et du placement privé central à la souscription d'actions privilégiées et d'actions ordinaires de Holdings.
- (vi) Holdings versera en tant qu'apport les espèces qu'elle aura reçues à l'étape (v) ci-dessus en échange d'environ 33 340 000 parts d'OpCo (ce nombre étant une estimation fondée sur le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus).
- (vii) OpCo utilisera les espèces qu'elle aura reçues à l'étape (vi) ci-dessus, ainsi qu'un total d'environ 22 122 533 parts d'OpCo, pour acquérir les participations dans les propriétaires indirects des immeubles initiaux auprès des porteurs de la participation conservée et d'autres investisseurs actuels dans les immeubles initiaux. Notamment,
 - (a) RXR UES Holdings LP vendra à OpCo la totalité des participations à titre de membre commun dans RXR One East River REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 East River JV LLC), RXR One Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 Sutton Place N JV LLC) et RXR Two Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 2 Sutton Place N JV LLC) en échange d'espèces;
 - (b) GO UES Investors LLC (un contributeur d'apport) versera en tant qu'apport à OpCo la totalité de ses participations dans 1 East River JV LLC, 1 Sutton Place N JV LLC et 2 Sutton Place N JV LLC en échange de parts d'OpCo;
 - (c) 685 Investors LLC (un contributeur d'apport) versera en tant qu'apport à OpCo la totalité de ses participations dans 685 1st Ave Junior Holdings LLC en échange de parts d'OpCo;
 - (d) American Copper Building Investors LLC (un contributeur d'apport) versera en tant qu'apport à OpCo la totalité de ses participations dans American Copper Building Holdings LLC en échange de parts d'OpCo;

- (e) Arbor American Copper Member LLC (un contributeur d'apport) versera en tant qu'apport à OpCo la totalité de ses participations dans AH American Copper Junior Mezz LLC en échange de parts d'OpCo;
- (f) 77 Mon LLC (un contributeur d'apport) versera en tant qu'apport à OpCo la totalité de ses participations dans MS American Copper Junior Member LLC en échange de parts d'OpCo;
- (g) Les contributeurs d'apport dont il est question aux étapes (vii)b) à f) distribueront certaines des parts d'OpCo qu'ils auront reçues à ces étapes à leurs investisseurs directs respectifs, lesquels constituent les porteurs de la participation conservée;
- (h) 685 1st Ave Holdings LLC rachètera la totalité de ses participations privilégiées détenues par RXR 685 1st Ave Preferred Investor LLC en échange d'espèces qui seront indirectement versées à titre d'apport à 685 1st Ave Holdings LLC par OpCo.

Parts à droit de vote du conseil

- (viii) Chacun des fondateurs souscrira environ 11 061 266 parts à droit de vote du conseil en contrepartie d'environ 800 000 \$ en espèces (chacun de ces nombres étant une estimation fondée sur le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus).
- (ix) La FPI versera en tant qu'apport à Holdings les espèces qu'elle aura reçues à l'étape (viii) en échange d'actions privilégiées et d'actions ordinaires de Holdings.
- (x) Holdings versera en tant qu'apport à OpCo les espèces qu'elle aura reçues à l'étape (ix) en échange de ● parts d'OpCo spéciales.

La réalisation du placement et de l'Acquisition et l'acquisition indirecte des immeubles initiaux par la FPI auront lieu essentiellement simultanément. Le placement n'aura lieu que si la clôture de l'Acquisition peut être réalisée. Pour voir une illustration de la structure organisationnelle simplifiée de la FPI à la réalisation du placement et de l'Acquisition, voir « *Structure après la clôture* ».

Conventions importantes

Convention d'acquisition

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions de la convention d'acquisition (définie ci-après), qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention d'acquisition pourra être consultée après la clôture sur SEDAR+.

Des participations dans les immeubles initiaux seront acquises par la FPI, indirectement, aux termes d'une convention d'apport et d'opération (ou d'une convention d'acquisition similaire) (la « **convention d'acquisition** ») intervenue entre A) OpCo, d'une part, et B) (i) GO UES Investors LLC, (ii) 685 Investors LLC, (iii) American Copper Building Investors LLC, (iv) Arbor American Cooper Member LLC et (v) 77 Mon LLC (collectivement avec RXR UES Holdings LP, les « **associés cédants** »), d'autre part. À la clôture, les associés cédants fourniront à titre d'apport à OpCo leurs participations respectives dans les capitaux propres des sociétés à responsabilité limitée par l'intermédiaire desquelles ils détiennent indirectement les immeubles initiaux en échange de la réception de parts d'OpCo. Une convention d'achat et de vente sera également conclue entre OpCo et RXR UES Holdings LP, selon des modalités usuelles, aux termes de laquelle RXR UES Holdings LP vendra à OpCo ses participations dans les capitaux propres des sociétés à responsabilité limitée par l'intermédiaire desquelles RXR UES Holdings LP détient indirectement certains des immeubles initiaux en échange d'espèces.

La convention d'acquisition renfermera les déclarations et garanties habituelles qui figurent dans les contrats d'achat pour des opérations similaires. Certaines des déclarations et garanties seront assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments (après enquête raisonnable), à leur importance relative et à leur divulgation. Chaque associé cédant fournira, pour lui-même et chacune de ses filiales, mais non les autres associés cédants, des déclarations et des garanties relativement à lui-même, à ses filiales, à sa participation dans les immeubles initiaux applicables et aux entités propriétaires de ces actifs (et aux autres entités acquises), notamment en ce qui concerne : l'existence et la capacité; l'autorisation en bonne et due forme; l'absence de contravention; le respect des lois et des ordonnances judiciaires, assorti de réserves quant à la connaissance de certains éléments et à l'importance relative; les titres de propriété d'immeubles et de valeurs mobilières; les procédures

d'expropriation, assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments; les contrats importants, assortis de réserves quant à la divulgation et à la connaissance de certains éléments; les questions d'ordre financier, assorties de réserves quant à l'importance relative; les questions d'ordre fiscal; les questions d'ordre environnemental, assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments et à l'importance relative; et le présent prospectus, assorti de réserves quant à l'importance relative. Les déclarations et garanties des associés cédants demeureront en vigueur pour une période de 18 mois suivant la clôture; toutefois, les déclarations et garanties relatives à la formation et au statut, au pouvoir et à l'autorisation en bonne et due forme et aux titres de propriété d'immeubles et de valeurs mobilières, demeureront en vigueur indéfiniment, et les déclarations et garanties relatives aux questions d'ordre fiscal et environnemental demeureront en vigueur pour les périodes de prescription applicables, et les déclarations et garanties relatives au présent prospectus demeureront en vigueur pendant une période de trois ans après la clôture.

L'acquéreur de parts devrait se reporter aux modalités de la convention d'acquisition pour obtenir une description complète des engagements, des déclarations et des garanties prévus en faveur d'OpCo, ainsi que des restrictions connexes aux termes de celles-ci. La convention d'acquisition pourra être consultée après la clôture sur SEDAR+.

Convention d'indemnisation

Le promoteur, la FPI et OpCo concluront une convention d'indemnisation (la « **convention d'indemnisation** ») aux termes de laquelle, notamment, le promoteur déclarera et garantira que le présent prospectus ne contient aucune information fausse ou trompeuse (au sens donné à cette expression dans la législation en valeurs mobilières applicable), sous réserve des exceptions habituelles, y compris pour les tranches du présent prospectus qui comprennent des extraits ou des résumés de rapports d'experts.

La convention d'indemnisation contiendra également des dispositions en matière d'indemnisation aux termes desquelles le promoteur indemniserà la FPI et OpCo (i) en cas de manquement de la part des associés cédants aux engagements, déclarations et garanties énoncés dans la convention d'acquisition qui découle d'informations fausses ou trompeuses (tel que ce terme est défini dans la législation en valeurs mobilières canadienne applicable) et (ii) en cas de manquement de la part du promoteur aux déclarations et garanties énoncées dans la convention d'indemnisation. Ces dispositions en matière d'indemnisation seront en vigueur pendant une période de trois ans, pourvu que la responsabilité du promoteur aux termes de la convention d'indemnisation n'excède pas la valeur des parts d'OpCo détenues par les fondateurs en date de la clôture (exclusion faite de la valeur des parts précisées détenues par les porteurs précisés fondateurs à la clôture).

Arrangements conclus avec les porteurs de la participation conservée

À la clôture, la FPI ou OpCo et les porteurs de la participation conservée concluront certaines autres conventions qui régiront les relations entre ces parties après la clôture. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* », « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* », « *Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* » et « *Porteurs de la participation conservée — Convention de protection fiscale* ».

LE PLACEMENT PRIVÉ CENTRAL

Dans le cadre du placement, l'investisseur central a convenu d'acheter des parts dans le cadre d'un placement privé au prix d'offre (le « **placement privé central** »). Cohen & Steers Capital Management, Inc. est un gestionnaire de placements mondial de premier plan qui se spécialise dans les actifs immobiliers et les revenus de sources non traditionnelles, y compris les titres privilégiés de sociétés immobilières à capital ouvert et fermé, les infrastructures, les titres de capitaux propres du secteur des ressources, les marchandises ainsi que les solutions multistratégies. L'investisseur central a convenu d'acheter, simultanément à la clôture, 6 000 000 de parts au prix d'offre et il s'est vu octroyer une option (l'« **option centrale** ») qui lui permet d'acquérir le nombre supplémentaire de parts correspondant au pourcentage de l'option de surallocation exercée multiplié par 900 000 parts au prix d'offre.

La FPI affectera le produit net tiré du placement privé central, conjointement avec le produit net tiré du placement et une somme maximale de 95,6 M\$ devant être prélevée sur la facilité de crédit (définie ci-dessous), si nécessaire, au financement de l'acquisition par OpCo du portefeuille initial, y compris le remboursement, total ou partiel, de la dette (laquelle a été principalement contractée pour financer ou refinancer l'acquisition des immeubles initiaux par GO Partners) et le remboursement de certaines participations privilégiées, ainsi qu'au financement des coûts d'opération liés à l'acquisition des

immeubles initiaux et à la clôture. Voir « *Emploi du produit* ». Des membres du groupe de CIBC et de BMO agissent en tant qu'agents de placement privés dans le cadre du placement privé central.

Immédiatement après la clôture et la clôture du placement privé central, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, 6 000 000 de parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation) appartiendront à l'investisseur central. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, l'investisseur central sera propriétaire de 6 900 000 parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation).

L'investisseur central a conclu une convention de souscription (la « **convention de souscription** ») qui contient des déclarations et garanties de l'investisseur central et de la FPI, y compris quant aux pouvoirs requis, à l'absence de conflit et au respect des lois sur les valeurs mobilières. La convention de souscription peut être résiliée, entre autres, (i) aux termes d'un accord écrit réciproque intervenu entre la FPI et l'investisseur central, (ii) par la FPI moyennant un avis écrit à l'investisseur central si la FPI décide, à son gré, de ne pas donner suite au placement, ou (iii) par l'investisseur central moyennant un avis écrit à la FPI a) en cas de manquement de la part de la FPI aux modalités de la convention de souscription ou b) si le prospectus définitif relatif au placement contient des modalités défavorables importantes pour l'investisseur central comparativement aux modalités du prospectus provisoire daté du 18 juin 2025. Voir « *Facteurs de risque* » — *Facteurs de risque liés au placement et à la structure de la FPI — La clôture du placement privé central pourrait ne pas avoir lieu* ».

PORTEURS DE LA PARTICIPATION CONSERVÉE

Généralités

À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée auront la propriété, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant une participation globale d'environ 39,9 % dans OpCo, et représentant une participation globale d'environ 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement. Si les porteurs de la participation conservée détenaient plus de 49,9 % de tous les titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation après la clôture, certains des porteurs de la participation conservée recevraient des parts simultanément à la clôture plutôt que des parts d'OpCo pour s'assurer que les porteurs de la participation conservée détiennent au plus 49,9 % des titres de capitaux propres d'OpCo émis et en circulation. Les porteurs de la participation conservée comprennent les membres de la haute direction de la FPI, qui seront collectivement propriétaires véritables d'environ 22 122 533 parts d'OpCo. Voir « *Mode de placement* ».

Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée (i) sera rachetable par son porteur en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en échange d'une part (sous réserve des ajustements antidilution d'usage) et (ii) fera l'objet de distributions équivalant aux distributions versées sur une part. OpCo fixera trimestriellement une date de rachat et le porteur de la participation conservée qui souhaite faire racheter certaines de ses parts d'OpCo remettra à OpCo un avis écrit à cet effet au moins 60 jours avant la date de rachat. La décision à savoir si un fondateur recevra des espèces ou des parts lors d'un rachat de parts d'OpCo aux termes de ce qui précède sera prise par les fiduciaires indépendants de la FPI. En outre, la convention d'exploitation prévoira que le droit de racheter des parts d'OpCo en contrepartie d'espèces ou en échange de parts ne s'appliquera pas aux parts d'OpCo détenues directement ou indirectement par la FPI. Les porteurs de la participation conservée ont l'intention de maintenir une participation importante dans OpCo à long terme. Voir « *OpCo — Parts d'OpCo — Rachat des parts d'OpCo* ».

Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert

Les transferts de parts d'OpCo par les porteurs de la participation conservée ne seront pas autorisés, sous réserve d'exceptions restreintes, y compris (i) le rachat des parts d'OpCo (tel qu'il est décrit à la rubrique « *OpCo — Rachat des parts d'OpCo* »), (ii) les transferts d'un porteur de la participation conservée qui est une entité légale à un membre du groupe, à une filiale ou à un ayant droit ou un ayant cause de ce porteur de la participation conservée, (iii) les transferts aux fins de planification successorale et/ou à un bénéficiaire d'un porteur de la participation conservée et (iv) une exception au blocage applicable (à l'exception de la partie d) de celle-ci).

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs et de la convention d'exploitation, chaque porteur de la participation conservée (sauf les porteurs précisés) conviendra, pour la période allant de la date de clôture à la date qui tombe 24 mois par la suite (ou, dans le cas des porteurs précisés, 180 jours par la suite) (le « **délai de conservation** »), de ne pas, directement ou indirectement, s'engager à faire ou à annoncer toute intention de faire ce qui suit, de quelque manière que ce soit : (i) offrir, vendre, transférer, attribuer une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat, grever d'une sûreté,

donner en gage ou par ailleurs céder, aliéner ou monétiser; ou (ii) réaliser une opération de couverture visant des titres de la FPI ou d'OpCo ou conclure une forme d'entente ou d'arrangement ayant pour effet de modifier le risque financier lié aux titres de la FPI ou d'OpCo, sauf : a) dans le cadre d'une mise en gage par le porteur de la participation conservée de titres de GO Residential en garantie d'un prêt octroyé de bonne foi si les modalités de cette mise en gage interdisent expressément au détenteur de la garantie de vendre, directement ou indirectement, les titres de GO Residential mis en gage durant le délai de conservation et que cette partie convient par ailleurs de faire en sorte qu'une telle vente soit conforme à la convention d'exploitation; b) dans le cadre de l'acceptation par les porteurs de parts d'une offre publique d'achat de bonne foi ou d'une opération de regroupement d'entreprises similaire présentée à tous les porteurs de titres de la FPI; c) aux termes des dispositions relatives au droit de vente forcée ou au droit d'offre forcée énoncées dans la convention relative aux droits des investisseurs; ou d) avec l'approbation des chefs de file et des fiduciaires indépendants, qu'ils ne peuvent refuser d'accorder, assortir de conditions ou retarder sans motif raisonnable (les exceptions énoncées aux clauses a) à d) étant appelées, les « **exceptions au blocage** »). Si un porteur précisé offre, vend ou transfère autrement des titres de la FPI ou d'OpCo après le 180^e jour suivant la date de clôture, mais avant la date qui tombe 24 mois après la date de clôture, OpCo engagera des frais relatifs à la taxe de transfert de biens immeubles et à la taxe de mutation foncière applicables résultant d'un tel transfert.

Convention relative aux droits des investisseurs

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions de la convention relative aux droits des investisseurs, qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention relative aux droits des investisseurs pourra être consultée après la clôture sur SEDAR+.

À la clôture, la FPI, OpCo et les porteurs de la participation conservée concluront la convention relative aux droits des investisseurs, qui régira certains droits des porteurs de la participation conservée à titre de porteurs de parts d'OpCo. La convention relative aux droits des investisseurs est en vigueur tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés seront propriétaires au total, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation. De plus, les porteurs de la participation conservée conviendront, aux termes de la convention relative aux investisseurs, que chaque personne désignée par les porteurs de la participation conservée pourrait prendre certaines mesures aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs et de la convention d'exploitation sans le consentement des autres porteurs de la participation conservée.

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions de la convention relative aux droits des investisseurs, qui ne se veut pas complet.

Droits de consentement

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés détiendront, au total, (i) au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo alors en circulation (directement ou indirectement, et y compris les parts d'OpCo équivalentes émises aux termes de tout régime de rémunération incitative adopté par la FPI ou par OpCo) ou (ii) en ce qui concerne tout droit de consentement des porteurs de la participation conservée soumis à un vote des porteurs de parts, des parts d'OpCo qui, une fois regroupées avec le nombre de parts dont les voix sont exprimées contre une telle mesure, représentent au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo en circulation appartenant aux porteurs de la participation conservée (et à leurs cessionnaires autorisés) et des parts, prises dans l'ensemble, ni FPI ni OpCo ne pourront prendre ou s'engager à prendre les mesures suivantes ou consentir à de telles mesures (ou faire en sorte que leurs filiales prennent ou s'engagent à prendre les mesures suivantes, ou y consentent), directement ou indirectement, sans le consentement préalable de chaque personne désignée par les porteurs de la participation conservée :

- la conclusion par la FPI et/ou OpCo (ou l'une de ses filiales à l'égard d'une partie importante des activités d'OpCo) d'une fusion, d'un regroupement ou d'un regroupement d'entreprises, hors du cours normal des activités conformément à la pratique passée;
- la vente, la cession, le transfert ou toute autre aliénation de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs ou des activités de la FPI ou d'OpCo;
- l'adoption d'un plan ou d'une proposition en vue d'une liquidation ou d'une dissolution totale ou partielle, d'une réorganisation ou d'une restructuration du capital ou de l'institution d'une poursuite ou d'une procédure judiciaire en vue d'obtenir la protection d'une loi actuelle ou future en matière de faillite, d'insolvabilité, de curatelle ou de libération des débiteurs de la FPI et/ou d'OpCo (ou de l'une de ses filiales);

- l'ajout, la modification ou la suppression d'une restriction quant à l'activité ou aux activités qu'OpCo ou l'une de ses filiales peut exercer;
- une division, une redivision, un regroupement, un échange, un changement de catégorie, une réorganisation, une restructuration du capital, un fractionnement, une combinaison ou un changement similaire à l'égard de parts ou d'autres titres d'OpCo, sauf un rachat de parts d'OpCo en échange de parts (ou d'espèces, au choix de la FPI) conformément aux modalités de la convention d'exploitation;
- le fait de convenir de faire l'une des démarches susmentionnées ou de s'y engager.

Certaines dispositions de la convention d'exploitation (y compris celles qui portent sur les obligations relatives au rachat de parts d'OpCo, aux droits de distribution ou à l'apport en capital) ne seront pas modifiées d'une manière défavorable pour les porteurs de la participation conservée sans l'approbation écrite des porteurs d'au moins les deux tiers des parts d'OpCo alors émises et en circulation qui sont détenues par les porteurs de la participation conservée. De plus, la convention relative aux droits des investisseurs ne sera généralement pas modifiée, sauf aux termes d'une convention écrite conclue par la FPI et les personnes désignées par les porteurs de la participation conservée.

Droits d'inscription

La convention relative aux droits des investisseurs procurera aux porteurs de la participation conservée le droit (le « **droit d'inscription d'entraînement** ») entre autres, d'exiger l'ajout par la FPI des parts (y compris des parts émises dans le cadre du rachat des parts d'OpCo) détenues par les porteurs de la participation conservée à tout placement futur réalisé par la FPI au moyen d'un prospectus qu'elle peut déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes (un « **placement d'entraînement** »). La FPI sera tenue de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour inclure dans le placement d'entraînement la totalité des parts que les porteurs de la participation conservée souhaitent vendre dans le cadre de celui-ci; toutefois, si le placement d'entraînement comprend une prise ferme et que le chef de file à l'égard de celui-ci établit qu'il faut restreindre le nombre total de parts visées par ce placement d'entraînement pour certaines raisons précises, les parts qui seront incluses dans le placement d'entraînement seront d'abord attribuées à la FPI.

En outre, la convention relative aux droits des investisseurs conférera aux porteurs de la participation conservée le droit (le « **droit d'inscription sur demande** »), entre autres, d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes un ou plusieurs prospectus visant des parts détenues (ou émises au moment du rachat des parts d'OpCo) par les porteurs de la participation conservée aux fins de placement (un « **placement sur demande** »); toutefois, ce droit d'inscription sur demande ne peut être exercé que par la personne désignée par les porteurs de la participation conservée applicable (agissant à ce titre pour le compte des porteurs de la participation conservée). Les personnes désignées par les porteurs de la participation conservée auront le droit de demander, au total, au plus deux placements sur demande par année civile, et chaque demande pour un placement sur demande doit viser un nombre de parts dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles génèrent un produit brut d'au moins 25 M\$. La FPI pourra également procéder à un placement de parts dans le cadre d'un placement sur demande pourvu que, si celui-ci comprend une prise ferme et que le chef de file à l'égard de celui-ci établit qu'il faut restreindre le nombre total de parts visées par le placement sur demande pour certaines raisons précises, les parts qui seront incluses dans le placement sur demande soient d'abord attribuées aux porteurs de la participation conservée.

Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande pourront chacun être exercés à tout moment dans les 24 mois suivant la clôture, à la condition que les porteurs de la participation conservée qui exercent ces droits (directement ou par l'intermédiaire de la personne désignée par les porteurs de la participation conservée applicable, selon le cas) soient propriétaires, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, y compris les titres de capitaux propres équivalents octroyés à un porteur de la participation conservée, émises aux termes de tout régime de rémunération incitative applicable mis sur pied par la FPI ou OpCo) qui sont détenues par tous les porteurs de la participation conservée au moment de l'exercice. Le droit d'inscription d'entraînement et le droit d'inscription sur demande seront subordonnés à différentes conditions et restrictions, et la FPI aura le droit de reporter tout placement sur demande dans certains cas usuels pour une période d'au plus 90 jours. Les dépenses engagées dans le cadre d'un placement d'entraînement seront, sous réserve de certaines exceptions, prises en charge par OpCo, à l'exception de la rémunération des preneurs fermes dans le cadre de la vente des parts par les porteurs de la participation conservée et des honoraires des conseillers juridiques externes des porteurs de la participation conservée, qui seront pris en charge par les porteurs de la participation conservée. Les dépenses engagées dans le cadre d'un placement sur demande seront, sous réserve de certaines exceptions,

prises en charge par OpCo et les porteurs de la participation conservée participants en proportion du nombre de parts participatives placées par chacun.

Conformément à la convention relative aux droits des investisseurs, la FPI et OpCo indemniseront les porteurs de la participation conservée à l'égard de toute information fausse ou trompeuse figurant dans un prospectus aux termes duquel les parts des porteurs de la participation conservée font l'objet d'un placement (à l'exception des renseignements devant figurer dans le prospectus qui sont fournis par les porteurs de la participation conservée à leur propre sujet seulement).

La FPI n'est pas ni ne sera tenue, aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs ou autrement, d'inscrire les parts en vertu de la Loi de 1933 et elle n'a pas l'intention de le faire.

Droits préférentiels de souscription

Si OpCo ou l'une de ses filiales décide d'émettre des titres de capitaux propres d'OpCo ou des titres dont la conversion, l'échange ou le rachat permet d'obtenir des titres de capitaux propres d'OpCo (ou de la filiale en question) ou une option ou un autre droit permettant d'acquérir ces titres à quiconque ne serait pas un membre du même groupe, la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que les porteurs de la participation conservée, tant qu'ils continueront d'être propriétaires, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, auront, sous réserve d'exceptions usuelles (décrites ci-après), des droits préférentiels de souscription à l'égard des parts d'OpCo ou d'autres titres qu'OpCo ou l'une de ses filiales envisage d'émettre, afin de maintenir leurs participations proportionnelles dans OpCo aux mêmes conditions (y compris le prix) que tous les autres participants. OpCo donnera un avis du droit d'exercer ce droit aux personnes désignées par les porteurs de la participation conservée, et les porteurs de la participation conservée auront le droit d'exercer ce droit, dans chaque cas avant le début de tout placement de ces titres de capitaux propres d'OpCo (ou de la filiale en question) ou d'autres titres dont l'émission est envisagée (et, par ailleurs, en conformité avec les modalités et conditions qui seront énoncées dans la convention relative aux droits des investisseurs). Il y a lieu de préciser qu'OpCo émettra une part d'OpCo indirectement à la FPI pour chaque part émise par la FPI et, par conséquent, les droits préférentiels de souscription s'appliqueront chaque fois que la FPI émettra des parts, sous réserve des exceptions dont il est question ci-après.

Conformément à la convention relative aux droits des investisseurs, les droits préférentiels de souscription susmentionnés ne s'appliqueront pas aux émissions faites dans les circonstances suivantes, soit l'émission de titres :

- aux participants à un régime de réinvestissement des distributions ou à un régime similaire, y compris toute distribution en « prime »;
- dans le cadre de l'exercice ou de l'émission d'options, de bons de souscription, de droits ou d'autres titres émis aux termes de mécanismes de rémunération en titres de la FPI ou d'OpCo;
- dans le cadre de l'exercice de tout droit de rachat de parts d'OpCo;
- aux porteurs de parts ou aux porteurs de parts d'OpCo en remplacement de distributions en espèces;
- en guise de contrepartie totale ou partielle pour l'apport en immeubles à OpCo ou à toute filiale directe ou indirecte de la FPI;
- dans le cadre de l'exercice par le porteur d'un droit, notamment de conversion ou d'échange, ou d'un autre droit similaire, conformément aux modalités d'un titre à l'égard duquel les porteurs de la participation conservée se sont vu accorder le droit d'exercer leurs droits préférentiels de souscription ou auquel les droits préférentiels de souscription ne s'appliquaient pas;
- aux termes de tout régime de droits des porteurs de parts de la FPI;
- à une filiale ou à un membre du groupe de la FPI;
- aux termes de l'exercice de l'option de surallocation ou de l'option centrale, s'il y a lieu.

Droits de vente forcée

Si la FPI conclut une opération qui comportera (i) le transfert, directement ou indirectement, de la totalité ou de la quasi-totalité de ses actifs à un tiers; ou (ii) la liquidation, la dissolution ou la cessation des activités de la FPI, ou l'échange de parts contre des titres d'un tiers émetteur ou d'un émetteur remplaçant, alors la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que chaque porteur de la participation conservée (si, à ce moment, les porteurs de la participation conservée sont propriétaires, au total, directement ou indirectement, d'au plus 20 % des parts d'OpCo alors en circulation) sera tenu, si la FPI le lui demande par écrit, d'exercer ses droits de rachat aux termes de la convention d'exploitation à l'égard des parts d'OpCo de ce porteur. En outre, dans le cas d'une acquisition d'au moins 90 % des parts d'OpCo (y compris les parts d'OpCo détenues directement ou indirectement par la FPI) par une personne (y compris les personnes agissant conjointement ou de concert avec cette personne), la FPI a le droit, sous réserve des lois applicables, d'acquérir les parts d'OpCo en circulation détenues par les porteurs de la participation conservée selon les mêmes modalités et sous réserve des mêmes conditions que celles qui sont applicables à l'acquisition de parts. Voir « *OpCo — Droit de vente forcée et droit d'offre forcée* ».

Droits d'offre forcée

Tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés seront propriétaires, au total, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, ils auront les droits d'offre forcée usuels relativement à la vente par la FPI de sa participation directe ou indirecte dans OpCo.

Contrat HAP

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, les fournisseurs de soutien HAP conviendront d'effectuer les paiements HAP à OpCo et/ou au membre de son groupe applicable à l'égard de certains produits prévus aux termes du contrat HAP, les paiements HAP étant garantis par les distributions sur des parts d'OpCo liées au soutien HAP d'une valeur de 155 M\$. Jusqu'au deuxième anniversaire de la clôture, les fournisseurs de soutien HAP remettront à OpCo 6,0 M\$ par année, déduction faite des sommes recouvrées par OpCo (ou le membre de son groupe applicable) aux termes du contrat HAP (s'il est signé); toutefois, si le contrat HAP n'est pas signé avant cette date, alors, à compter de cette date jusqu'à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir (i) le 20^e anniversaire de la clôture ou (ii) la date à laquelle OpCo ou le membre de son groupe applicable recevra son premier paiement aux termes du contrat HAP, les fournisseurs de soutien HAP remettront plutôt la somme de 6,0 M\$ par année, calculée au prorata pour toute année partielle.

Les parts d'OpCo liées au soutien HAP ne pourront généralement pas être transférées (sous réserve de certaines exceptions) pendant la période de blocage du soutien HAP. Pendant la période de blocage du soutien HAP, si un fournisseur de soutien HAP souhaite faire racheter une part d'OpCo liée au soutien HAP (dans la mesure où cela n'est pas par ailleurs interdit par la loi ou une convention applicable), le fournisseur de soutien HAP sera tenu de payer, au rachat de celle-ci, à OpCo un montant en espèces correspondant à son pourcentage au prorata de la différence (calculée au prorata pour toute année partielle) entre 1) le montant de rachat du soutien HAP *moins* 2) la somme de x) tous les paiements HAP auparavant versés par les fournisseurs de soutien HAP à OpCo *plus* y) les sommes reçues par OpCo ou son membre du même groupe applicable aux termes du contrat HAP.

Convention relative au droit de première offre

Le texte qui suit est un résumé de certaines des dispositions de la convention relative au droit de première offre, qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention relative au droit de première offre pourra être consultée après la clôture sur SEDAR+.

Aux termes de la convention relative au droit de première offre (et sous réserve des restrictions qui y sont énoncées et décrites dans la présente rubrique), après la clôture, OpCo aura un droit de première offre (le « **droit de première offre** ») lui permettant d'acheter tous les immeubles détenus en propriété ou repérés par chaque personne assujettie à des restrictions qui respectent les critères de placement.

Aucune personne assujettie à des restrictions (i) n'acquerra pour son propre compte un immeuble qui respecte les critères de placement ni (ii) ne vendra un immeuble ou une participation dans un immeuble dont elle est propriétaire ou qu'elle contrôle (individuellement ou avec d'autres personnes assujetties à des restrictions de ce fondateur et dans la mesure où les documents organisationnels ou des documents similaires à cet égard ne l'interdisent pas), sous réserve de la phrase suivante, qui respecte les critères de placement, dans chaque cas à moins qu'OpCo décide d'abord de ne pas acquérir cet immeuble (chacune des clauses (i) et (ii), une « **occasion de la FPI** »). Le droit de première offre ne s'appliquera à la vente de

participations émises et en circulation dans le 265 East 66th Street, New York, New York, 10065, que dans la mesure où cette vente (i) vise seulement les participations émises et en circulation d'une personne assujettie à des restrictions dans un tel immeuble et (ii) n'est pas interdite par les documents organisationnels ou les documents similaires des entités qui sont propriétaires d'un tel immeuble.

Avant de conclure une convention d'achat ou de vente à l'égard d'un immeuble sous-jacent à une occasion de la FPI dont la personne assujettie à des restrictions applicable n'est pas alors propriétaire (un « **immeuble non détenu en propriété** »), la personne assujettie à des restrictions applicable présentera, au moyen d'un avis écrit, cette occasion de la FPI à OpCo et fournira à OpCo toutes les modalités et conditions importantes (y compris le prix d'achat proposé pour celle-ci) de l'acquisition éventuelle de cet immeuble non détenu en propriété et tous les renseignements financiers et immobiliers pertinents se rapportant à cet immeuble non détenu en propriété.

Si, à quelque moment que ce soit, une personne assujettie à des restrictions souhaite vendre (directement ou indirectement au moyen de la vente ou de l'acquisition de titres) un immeuble (ou sa participation dans un immeuble) sous-jacent à une occasion de la FPI dont la personne assujettie à des restrictions applicable est alors propriétaire (un « **immeuble détenu en propriété** »), la personne assujettie à des restrictions applicable présentera, au moyen d'un avis écrit, cette occasion de la FPI à OpCo et fournira à OpCo toutes les modalités et conditions importantes (y compris le prix d'achat proposé pour celle-ci (le « **prix d'offre** »)) de la vente éventuelle de cet immeuble détenu en propriété et tous les renseignements financiers et immobiliers pertinents.

OpCo aura un droit de première offre lui permettant d'acheter l'immeuble sous-jacent à chaque occasion de la FPI présentée, qui pourra être exercé dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de tous les renseignements applicables à cet égard (sous réserve d'une prolongation pour la réception de tout renseignement supplémentaire raisonnablement demandé). Dans le cas d'un immeuble détenu en propriété, si OpCo n'est pas disposée à acquérir l'immeuble détenu en propriété au prix d'offre, OpCo peut (à son gré) faire une contre-offre visant l'achat de l'immeuble détenu en propriété à un prix différent (le « **prix de contre-offre** »). La personne assujettie à des restrictions aura jusqu'à 15 jours ouvrables pour accepter ou refuser la contre-offre d'OpCo. Dans le cas d'un immeuble non détenu en propriété, si OpCo choisit d'exercer le droit de première offre, elle aura le droit de saisir cette occasion de la FPI sans restriction et à son entière appréciation.

Si a) OpCo avise la personne assujettie à des restrictions applicable qu'elle ne souhaite pas acquérir l'immeuble applicable (i) dans le cas d'un immeuble non détenu en propriété, selon les modalités présentées, ou (ii) dans le cas d'un immeuble détenu en propriété, au prix d'offre ou si la personne assujettie à des restrictions applicable n'accepte pas une vente au prix de contre-offre (le cas échéant), ou b) la période applicable, au cours de laquelle OpCo doit aviser la personne assujettie à des restrictions applicable de son choix d'acquérir une occasion de la FPI, expire, la personne assujettie à des restrictions applicable peut (x) dans le cas d'un immeuble détenu en propriété, vendre cet immeuble ou ces immeubles à un prix d'achat équivalant au moins au prix d'offre ou au prix de contre-offre, selon le cas, et par ailleurs selon des modalités et des conditions qui ne sont pas beaucoup plus favorables pour l'acheteur que celles offertes à OpCo, pourvu que cette vente soit réalisée dans les 180 jours suivant le non-exercice par OpCo de son droit de première offre à l'égard de cet immeuble détenu en propriété (ou la décision de la personne assujettie à des restrictions applicable de ne pas s'engager à vendre l'immeuble détenu en propriété au prix de contre-offre, s'il y a lieu), ou (y) dans le cas d'un immeuble non détenu en propriété, acquérir l'immeuble ou les immeubles sous-jacents à cette occasion de la FPI pour son propre compte au même prix que celui offert à la FPI et par ailleurs selon des modalités et conditions essentiellement équivalentes à celles offertes à OpCo, pourvu que cet achat soit réalisé dans les 180 jours suivant le non-exercice par OpCo de son droit de première offre à l'égard de cet immeuble détenu en propriété.

Les personnes assujetties à des restrictions peuvent conserver la propriété, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, de tout immeuble ou exploiter et/ou vendre tout immeuble (i) qui ne respecte pas les critères de placement et (ii) qui appartient, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à une telle personne assujettie à des restrictions en date de la Clôture (chacune, une « **participation existante** »), sous réserve du respect du droit de première offre décrit ci-dessus si cet immeuble respecte par la suite les critères de placement. En outre, une personne assujettie à des restrictions peut acquérir un immeuble qui ne respecte pas les critères de placement.

Les personnes assujetties à des restrictions ont l'obligation de présenter de nouveau toute occasion de la FPI (i) qui n'est pas vendue, ou que la personne assujettie à des restrictions n'acquière pas, selon le cas, au cours de la période de 180 jours applicable, ou (ii) qu'une personne assujettie à des restrictions souhaite vendre ou acquérir à un prix d'achat inférieur à celui présenté à la FPI dans le cadre du droit de première offre initial à cet égard (ou au prix de contre-offre dans le cas d'un immeuble détenu en propriété, le cas échéant) ou selon des modalités et conditions considérablement plus favorables pour

l'acheteur (ou la personne assujettie à des restrictions, selon le cas) que celles présentées à OpCo dans le cadre du droit de première offre initial à cet égard (ou au prix de contre-offre dans le cas d'un immeuble détenu en propriété, le cas échéant).

La convention relative au droit de première offre prendra fin, uniquement à l'égard d'un fondateur (et des membres de son groupe contrôlés), à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) le fondateur (ou son représentant) cesse de siéger au conseil ou de faire partie de la direction de la FPI; ou (ii) à la survenance d'un changement de contrôle de la FPI ou d'OpCo (tels que ces termes seront définis dans la convention relative au droit de première offre).

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

Le texte qui suit est un résumé de certaines des dispositions de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention de non-concurrence et de non-sollicitation pourra être consultée après la clôture sur SEDAR+.

Aux termes de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, sans l'approbation préalable d'OpCo et des fiduciaires indépendants et sauf en ce qui concerne les clauses non applicables de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, les personnes assujetties à des restrictions s'engageront à ne pas (i) inciter, directement ou indirectement, des employés existants d'OpCo ou d'un membre de son groupe à quitter leur emploi; (ii) acquérir un immeuble qui respecte les critères de placement ou investir ou détenir une participation, directement ou indirectement, dans un tel immeuble, autrement que conformément au droit de première offre (et sous réserve des clauses non applicables du droit de première offre); (iii) créer une fiducie de placement immobilier ou une entreprise immobilière négociée en bourse ou détenue dans le public qui investit principalement dans des immeubles qui respectent les critères de placement; ou (iv) agir à titre de gestionnaire ou de promoteur d'actifs ou d'immeubles ou remplir un rôle similaire pour une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise qui investit principalement dans des immeubles qui respectent les critères de placement.

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation prévoira également que les personnes assujetties à des restrictions ne feront pas ce qui suit et veilleront à ce que Nieuw Amsterdam Property Management ne fasse pas ce qui suit (la « **restriction en matière de location** ») :

- solliciter un locataire en particulier pour qu'il délaisse un immeuble de la FPI pour occuper un immeuble dans lequel une personne assujettie à des restrictions ou Nieuw Amsterdam Property Management détient une participation pendant l'occupation de cet immeuble de la FPI par ce locataire;
- commercialiser auprès de locataires ou louer à des locataires de façon préférentielle des appartements situés dans un immeuble dans lequel une personne assujettie à des restrictions ou Nieuw Amsterdam Property Management détient une participation et qui n'est pas un immeuble de la FPI, plutôt que des appartements situés dans un immeuble de la FPI, dans l'intention délibérée de détourner la clientèle de la FPI.

Les clauses restrictives de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation ne s'appliqueront pas aux clauses non applicables de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation ci-après :

- la propriété par les personnes assujetties à des restrictions du 265 East 66th Street ou du 25 East 67th Street (dans chaque cas, sous réserve de la restriction en matière de location);
- l'exploitation par les personnes assujetties à des restrictions de Nieuw Amsterdam Property Management à l'égard de la gestion d'actifs dont la FPI n'est pas propriétaire ou qu'elle ne contrôle pas (sous réserve de la restriction en matière de location);
- les placements effectués par les personnes assujetties à des restrictions, individuellement ou collectivement (jusqu'à concurrence de 5 % du capital total de chaque société émettrice) dans les titres de sociétés inscrites à la cote d'une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou dont les titres sont affichés à des fins de négociation sur une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou négociés sur un marché hors cote au Canada ou aux États-Unis et qui exercent des activités immobilières portant principalement sur des investissements dans des immeubles qui respectent les critères de placement.

La convention de non-concurrence et de non-sollicitation prend fin, uniquement à l'égard d'un fondateur (et des membres de son groupe contrôlés), à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) la date à laquelle le fondateur (ou son représentant) cesse de siéger au conseil ou de faire partie de la direction de la FPI ou (ii) à la survenance d'un changement

de contrôle de la FPI ou d'OpCo (tels que ces termes seront définis dans la convention de non-concurrence et de non-sollicitation).

Convention de protection fiscale

À la clôture, les porteurs de la participation conservée et OpCo concluront une convention de protection fiscale (la « **convention de protection fiscale** ») aux termes de laquelle OpCo sera tenue d'indemniser les porteurs de la participation conservée à l'égard de toute obligation fiscale de ces porteurs, sous réserve de certaines exceptions, qui découle, notamment, de la disposition d'un immeuble initial, du non-respect de certaines exigences en matière de maintien et de répartition de la dette et de certains rachats ou transferts obligatoires des parts d'OpCo d'un tel porteur, dans chaque cas, pour une période de 10 ans. Néanmoins, OpCo ne sera pas tenue d'indemniser les porteurs de la participation conservée pour les gains qui n'auraient pas été constatés, sauf pour la vente d'un ou de plusieurs des immeubles initiaux à un tiers, pour les aider à surmonter des difficultés financières ou en cas d'acquisition par un fondateur ou toute personne agissant conjointement ou de concert avec ce fondateur (ou l'un des membres de son groupe contrôlés) de parts supplémentaires après la date de clôture.

Convention de gestion immobilière relative au 265 East 66th Street

GO Residential Management LLC (l'« **ancien gestionnaire** »), membre du groupe du promoteur, fournit des services de location et de gestion d'immeubles usuels à l'immeuble locatif situé au 265 East 66th Street, New York, New York aux termes d'une convention de gestion intervenue entre 265 East 66th LLC, 265 East Hamilton LLC et l'ancien gestionnaire (la « **convention relative au 265** »). En guise de rémunération pour les services, l'ancien gestionnaire reçoit certains honoraires et remboursements indiqués dans la convention relative au 265. La convention relative au 265 est renouvelée automatiquement pour des périodes d'un an, sauf si elle résiliée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis écrit de 60 jours. À la clôture, l'ancien gestionnaire cédera la convention relative au 265 à une filiale d'OpCo.

Nieuw Amsterdam Property Management

Nieuw Amsterdam Property Management appartient à un membre du groupe du promoteur. En date des présentes, elle n'a conclu aucun contrat ou arrangement avec la FPI ou l'une de ses filiales et elle fournit des services uniquement à des immeubles qui ne respectent pas les critères de placement.

Conventions d'apport et d'indemnisation

Chaque fondateur a fourni une garantie en cas d'« actes répréhensibles » au prêteur approprié relativement à la Dette contractée à l'égard des immeubles initiaux situés à One Sutton Place North, à Two Sutton Place North, à 685 First Avenue et à One East River Place (chacune, une « **Garantie** »). Dans le cadre de la clôture, OpCo conclura avec les fondateurs certaines conventions d'apport et d'indemnisation (chacune, une « **convention d'apport et d'indemnisation des fondateurs** ») aux termes desquelles OpCo et les fondateurs conviendront de répartir leurs obligations maximales respectives aux termes de chaque Garantie et de prévoir une indemnisation à l'égard de la responsabilité en sus de ces obligations maximales. En règle générale, chaque fondateur partie à une convention d'apport et d'indemnisation des fondateurs sera responsable du pourcentage de toutes les obligations découlant de la Garantie applicable attribuable à sa participation indirecte dans l'immeuble initial en question (par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans l'entité qui détient l'immeuble), rajusté à l'occasion, sauf les obligations résultant des mesures prises par le fondateur ou OpCo, selon le cas, sans le consentement de l'autre partie.

STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au • 2025, compte non tenu et compte tenu, notamment, du placement et le placement privé central (y compris l'emploi du produit en découlant), mais compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale.

	Au 13 juin 2025 ¹⁾	Au • 2025, compte tenu du placement et du placement privé central et de l'emploi du produit de ceux-ci
Dette		
Emprunts hypothécaires	—	1 297 600 \$ ²⁾
Facilité de crédit	—	95 562 \$
Parts rachetables (parts d'OpCo ³⁾)	—	331 838 \$
Parts à droit de vote du conseil ³⁾	—	1 600 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Parts ²⁾	20,00 \$	500 100 \$ ⁴⁾
Total de la structure du capital	20,00 \$	2 226 700 \$

Notes :

- 1) La FPI a été initialement constituée le 13 juin 2025 grâce à un apport de 20,00 \$ en trésorerie.
- 2) Ce montant ne comprend pas les frais de financement ni les primes liées à l'acquisition.
- 3) Le nombre de parts et de parts d'OpCo pouvant être émises est illimité. Le nombre de parts à droit de vote du conseil est limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, à l'exception de la FPI, à la clôture.
- 4) Ce montant ne comprend pas les frais du placement et du placement privé central.

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les prévisions financières qui suivent ont été établies par la direction, en fonction d'hypothèses en date du 1^{er} juillet 2025, et ont été approuvées par le conseil d'administration de la FPI le • 2025. Conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, la FPI sera tenue de mettre à jour les prévisions au cours de la période couverte par les prévisions en identifiant tout changement significatif par rapport aux prévisions découlant d'événements survenus depuis leur établissement et en comparant ces prévisions aux résultats réels audités annuels et aux résultats réels non audités intermédiaires des périodes couvertes. Les résultats de cette comparaison accompagneront les états financiers annuels ou intermédiaires de la FPI pour les périodes concernées.

Les prévisions ont été établies conformément aux principes d'évaluation et de présentation des IFRS et tiennent compte des méthodes comptables significatives qui devraient être appliquées par la FPI. Les prévisions ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent le plan d'action que prévoit adopter la direction à l'égard de la FPI pour les périodes couvertes, selon le jugement de la direction quant à l'ensemble des conditions économiques les plus probables. Les prévisions ont été établies compte tenu du placement, de l'acquisition et des autres transactions envisagées dans le présent prospectus qui doivent être conclues avant la clôture ou en parallèle à celle-ci.

Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. Par conséquent, il existe un risque important que les résultats réels obtenus pour la période couverte par les prévisions diffèrent des résultats prévus et que ces écarts soient significatifs. Rien ne garantit que les résultats réels obtenus au cours de la période couverte par les prévisions seront les mêmes, en totalité ou en partie, que les résultats prévus. Les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon significative des résultats prévus incluent ceux qui sont présentés à la rubrique « *Facteurs de risque* ». Se reporter aussi à la rubrique « *Énoncés prospectifs* ».

Les prévisions financières qui suivent doivent être lues à la lumière des états financiers consolidés pro forma non audités de la FPI au 31 mars 2025, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et pour le trimestre clos le 31 mars 2025, des états financiers audités de la FPI au 13 juin 2025 (date de constitution) et pour la période de un jour close à cette date, ainsi que des états financiers combinés audités du portefeuille initial aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023 et pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, et des états financiers intermédiaires combinés résumés non audités du portefeuille initial au 31 mars 2025 et pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 31 mars 2024 qui figurent dans le présent prospectus. Se reporter à la rubrique « *Table des matières des états financiers* ».

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Aux fiduciaires de GO Residential Real Estate Investment Trust

Les prévisions financières ci-jointes de GO Residential Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »), qui se composent des états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels pour chacun des trimestres qui seront clos le 30 septembre 2025, le 31 décembre 2025, le 31 mars 2026 et le 30 juin 2026 et pour la période de douze mois qui sera close le 30 juin 2026, ont été préparées par la direction en fonction d'hypothèses datées du 1^{er} juillet 2025. Nous avons procédé à un contrôle des éléments fournis par la direction à l'appui des hypothèses, ainsi que de la préparation et de la présentation de ces prévisions financières. Nos travaux ont été effectués conformément à la note d'orientation pertinente concernant la certification et les services connexes publiée par les Comptables Professionnels Agréés du Canada. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre le présent rapport à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à la date de notre rapport.

À notre avis :

- à la date du présent rapport, les hypothèses élaborées par la direction sont convenablement justifiées, cadrent avec les plans de la FPI et constituent une base raisonnable pour les prévisions financières;
- les prévisions financières reflètent ces hypothèses;
- les prévisions financières sont conformes aux normes en matière d'informations à fournir et de présentation de l'information financière prospective énoncées dans les parties 4A et 4B du *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*.

Étant donné que les présentes prévisions financières sont fondées sur des hypothèses relatives à des événements futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées, et les écarts pourraient être significatifs. Nous n'exprimons donc aucune opinion quant à la probabilité que ces prévisions financières se réalisent.

(signé) ●

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés.

Toronto, Canada

● 2025

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
États consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels
(en milliers de dollars américains)

	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
Produits locatifs	39 146 \$	40 324 \$	40 337 \$	40 478 \$	160 286 \$
Autres produits tirés des immeubles	3 087	3 620	3 654	3 756	14 117
	<u>42 233</u>	<u>43 944</u>	<u>43 991</u>	<u>44 234</u>	<u>174 403</u>
Charges					
Charges directes liées aux immeubles	5 812	5 833	5 846	5 836	23 328
Impôts fonciers	-	13 127	-	13 207	26 334
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	10	289	974	379	1 652
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement selon l'IFRIC 21	6 523	(6 604)	6 563	(6 643)	(161)
Charges générales et administratives	3 250	2 840	3 436	3 436	12 962
Intérêts et autres charges financières :					
Intérêts contractuels sur les emprunts hypothécaires	13 348	13 348	13 058	13 203	52 957
Charges d'intérêts et frais sur la ligne de crédit renouvelable	1 460	1 460	1 428	1 444	5 792
Amortissement des ajustements à la valeur de marché et autres coûts de financement hors trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 654	-	-	-	1 654
Frais sur le remboursement anticipé d'autres passifs financiers	7 031	-	-	-	7 031
Distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	3 532	3 532	3 532	3 532	14 128
	<u>47 113</u>	<u>38 381</u>	<u>39 359</u>	<u>39 027</u>	<u>163 880</u>
(Perte) nette et résultat global avant impôts	(4 879)	5 563	4 633	5 207	10 523
Charge d'impôt sur le résultat	50	50	50	50	200
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	<u>(4 929) \$</u>	<u>5 513 \$</u>	<u>4 583 \$</u>	<u>5 157 \$</u>	<u>10 323 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(en milliers de dollars américains, sauf le nombre de parts)

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels

**Pour les trimestres qui seront clos le 30 septembre 2025, le 31 décembre 2025,
le 31 mars 2026 et le 30 juin 2026 et pour la période de douze mois qui sera close le 30 juin 2026**

1. Objet des prévisions financières consolidées

Les présentes prévisions financières consolidées ont été préparées par la direction de GO Residential Real Estate Investment Trust (la « FPI ») à l'intention des investisseurs éventuels qui souhaiteraient évaluer la possibilité d'investir dans la FPI, et elles pourraient donc ne pas convenir à d'autres fins.

2. Mode de présentation des prévisions financières

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale, gérée à l'interne et nouvellement constituée et établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et régie par celles-ci. La FPI sera considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et sera assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens qui est donné au terme « real estate investment » trust aux articles 856 à 860 du Code. Le bureau principal de la FPI est situé au 199 Bay St., bureau 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9. Le siège social de la FPI aux États-Unis est situé à New York.

La FPI est constituée dans le but d'offrir aux investisseurs la possibilité d'investir dans des THL situées dans les zones d'acquisition. Les immeubles initiaux sont situés dans la région métropolitaine de New York et sont actuellement détenus, directement ou indirectement, par des sociétés affiliées à GO Partners, les autres porteurs de la participation conservée et certains autres porteurs d'actions privilégiées. À la clôture, la FPI fera l'acquisition, par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo, des immeubles initiaux, dans le cadre de l'acquisition. Par conséquent, à la réalisation de l'acquisition, la FPI détiendra les immeubles initiaux par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo.

Les prévisions financières consolidées se composent des états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels de la FPI pour les trimestres qui seront clos le 30 septembre 2025, le 31 décembre 2025, le 31 mars 2026 et le 30 juin 2026 et pour la période de douze mois qui sera close le 30 juin 2026 (les « **prévisions financières consolidées** »). Les prévisions financières consolidées ont été établies en fonction d'hypothèses en date du 1^{er} juillet 2025 et elles reflètent les hypothèses décrites à la note 4.

Les prévisions financières consolidées ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent la ligne de conduite que la FPI prévoit adopter pour les périodes présentées, compte tenu du jugement de la direction quant à la conjoncture économique la plus probable. Les prévisions financières consolidées seront comparées aux résultats présentés pour les périodes couvertes par les prévisions financières, et tout écart important sera présenté. Les résultats réels obtenus au cours des périodes couvertes par les prévisions financières seront différents des résultats prévus, et ces écarts pourraient être significatifs. Tous les montants sont en milliers de dollars américains, à moins d'indication contraire.

La publication des présentes prévisions financières consolidées a été approuvée par le conseil le 1^{er} juillet 2025.

3. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les prévisions financières consolidées ont été établies selon les méthodes comptables décrites ci-après, conformément aux IFRS publiées par l'IASB, et elles intègrent les principales méthodes comptables qui devraient être utilisées pour dresser les états financiers consolidés de la FPI.

Méthode de consolidation

Les prévisions financières consolidées tiennent compte des prévisions à l'égard des comptes de la FPI et des autres entités qu'elle contrôle conformément à l'IFRS 10, *États financiers consolidés*. Pour qu'il y ait contrôle, il faut qu'il y ait une exposition ou des droits à des rendements variables ainsi que la capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements qui seront obtenus du fait du pouvoir détenu sur une entité émettrice. Les états financiers des filiales sont dressés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la FPI, selon des méthodes comptables uniformes. Les soldes,

les transactions ainsi que les profits et pertes latents intersociétés prévisionnels découlant de transactions intersociétés sont tous éliminés à la consolidation.

Regroupements d'entreprises

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit d'une transaction donnant lieu à une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. L'IFRS 3, *Regroupement d'entreprises* prévoit un choix permettant d'utiliser un test de concentration. Il s'agit d'un test qui simplifie l'appréciation à porter et qui donne lieu à l'acquisition d'un actif si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts se concentre dans un actif identifiable unique ou dans un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si la FPI choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'appréciation se penche sur l'existence d'un processus substantiel. Si la FPI n'a pas acquis de processus substantiels, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis et les passifs et passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, découlant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises.

Les variations ultérieures de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net. L'excédent du prix d'achat et du solde net de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris correspond au goodwill. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement à l'état du résultat net et du résultat global. La FPI comptabilise en charges les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises dans la période où ils sont engagés.

Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable des regroupements d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction qui sont répartis lors de la comptabilisation initiale entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative.

Transactions en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la FPI et de ses filiales est le dollar américain.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but de gagner des produits locatifs, une plus-value en capital ou les deux. Les immeubles de placement comprennent les terrains, les bâtiments, les améliorations des terrains, les améliorations des bâtiments et certaines immobilisations incorporelles telles que les coûts de location en vigueur. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts de transaction, sauf dans le cas des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, où ces coûts de transaction sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les profits et les pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont inclus dans l'état du résultat net et du résultat global de la période applicable. La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations externes et elle est revue et approuvée par la direction de la FPI. La juste valeur de chaque immeuble de placement est fondée, entre autres, sur les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et sur les hypothèses concernant les produits locatifs tirés des contrats de location futurs reflétant les conditions du marché à la date de clôture, diminués des sorties de trésorerie futures estimées à l'égard de ces immeubles.

Les dépenses d'investissement ultérieures sont inscrites à l'actif au titre des immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'immeuble et que le coût peut être évalué de façon fiable. Dans la mesure où ces coûts excèdent la juste valeur estimative de ces immeubles, l'excédent serait comptabilisé en charges. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Comptabilisation des produits

La FPI conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, à ce titre, comptabilise ses contrats de location conclus avec des locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires visés par des contrats de location, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation, les frais de résiliation de contrats de location, les frais de retard et les autres frais accessoires. Les recouvrements auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de

laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de résiliation de contrats de location sont comptabilisés à titre de produits une fois qu'une entente est conclue avec le locataire pour résilier le contrat de location et que la recouvrabilité est raisonnablement assurée.

Les montants des loyers de base sont répartis entre les composantes des contrats de location en fonction des prix de vente spécifiques connexes. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen de la méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes « services » est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus une marge.

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels et les paiements au titre des résiliations anticipées. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le résident a le droit d'utiliser le bien et que les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les produits associés aux emménagements et aux déménagements des résidents, comme les frais de demande et de nettoyage, les frais de retard de paiement de loyer, et les autres sources de revenus accessoires, dont les frais de stationnement, les frais de services publics et les frais de services de câblodistribution et d'accès Internet versés par les résidents aux termes des contrats de location. Les autres produits tirés des immeubles comprennent également les subventions publiques.

Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services comprennent principalement le recouvrement des coûts liés aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux commodités, ainsi que les primes d'assurance responsabilité civile des résidents, et ils sont comptabilisés progressivement à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois, et tout paiement effectué avant les dates d'échéance prévues est comptabilisé à titre de passif sur contrat.

Contrats de location

À la date de passation d'un contrat, la FPI évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location. Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour évaluer si un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, la direction utilise la définition d'un contrat de location dans l'IFRS 16.

Contrats de location à court terme et contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur

La FPI a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur et les contrats de location à court terme. La direction comptabilise en charges les paiements de loyers associés à ces contrats de location selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

En tant que bailleur

À la passation ou à la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la direction répartit la contrepartie prévue au contrat entre chaque composante locative en proportion de son prix de vente spécifique.

La FPI a déterminé que, lorsqu'elle agit à titre de bailleur, ses contrats de location ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs sous-jacents et, par conséquent, ils sont classés comme des contrats de location simple. Les paiements de loyers reçus aux termes de contrats de location simple sont comptabilisés en produits selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de produits.

Subventions publiques

i) Une ou plusieurs des filiales de la FPI participent au programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8 du HUD. Dans le cadre de ce programme, cette ou ces filiales de la FPI reçoivent une partie des loyers directement des organismes de logements sociaux locaux, le reste des loyers lui étant versés par les locataires admissibles. Conformément à l'IAS 20, *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique*, la FPI comptabilise les subventions publiques en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles les produits locatifs sont gagnés et elles sont comptabilisées dans les autres produits tirés des immeubles. Les subventions publiques ne sont pas

comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que cette ou ces filiales de la FPI se conformeront aux conditions qui y sont rattachées et que les subventions seront reçues.

ii) Une filiale de la FPI participe également au programme en vertu de l'article 421-a administré par la ville de New York. Ce programme offre un allègement d'impôt foncier pour les projets d'aménagement résidentiel admissibles comportant une composante « logements abordable ». L'abattement d'impôt foncier en vertu de l'article 421-a est comptabilisé comme une subvention publique liée au résultat, étant donné qu'il réduit la charge d'impôt foncier de la filiale de la FPI sur la durée de l'abattement. Conformément à l'IAS 20, l'avantage est comptabilisé en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles la charge d'impôts connexe est engagée à titre de réduction de la charge d'impôts fonciers. La filiale de la FPI ne comptabilise l'abattement que s'il existe une assurance raisonnable qu'elle se conformera aux conditions qui y sont rattachées et que l'avantage sera reçu.

Instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la FPI détermine le classement des instruments financiers en fonction des catégories suivantes :

1. évalués au coût amorti;
2. évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« **JVRN** »);
3. évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« **JVAÉRG** »).

Le classement des actifs financiers selon l'IFRS 9, *Instruments financiers*, est fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion des actifs financiers et sur les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Les actifs détenus aux fins de la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Les contrats avec dérivés incorporés dont l'hôte est un instrument financier entrant dans le champ d'application de la norme seront évalués dans leur ensemble aux fins du classement.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies :

1. la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
2. les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, sauf s'ils doivent être évalués à la JVRN (comme les dérivés) ou si la FPI a choisi de les évaluer à la JVRN.

La FPI a évalué le classement et l'évaluation de ses instruments financiers selon l'IFRS 9 comme suit :

Classement selon l'IFRS 9	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Trésorerie soumise à des restrictions	Coût amorti
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, montant net	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	JVRN
Montants à payer/à recevoir de parties liées	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Autres passifs	Coût amorti
Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	JVRN
Participations aux bénéfices d'OpCo	JVRN
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Parts à droits de vote du conseil	Coût amorti

Évaluation

Comptabilisation initiale

Un actif financier ou un passif financier est initialement comptabilisé à sa juste valeur à la date de la transaction, qui correspond à la date à laquelle la FPI ou l'une de ses filiales devient partie aux modalités contractuelles de l'instrument. S'il est déterminé que la juste valeur est différente du prix de transaction, et que cette juste valeur est attestée par un prix coté sur un marché actif pour un actif ou un passif identique ou est fondée sur une technique d'évaluation qui utilise uniquement des données de marché observables, la différence entre la juste valeur et le prix de transaction est comptabilisée en tant que profit ou perte au moment de la comptabilisation initiale.

Coût amorti

Le montant auquel un actif financier ou un passif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, diminué des remboursements en principal, majoré ou diminué de l'amortissement cumulé selon la méthode du taux d'intérêt effectif de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance et, dans le cas des actifs financiers, ajusté pour tenir compte de toute perte de crédit attendue. La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et de répartition des intérêts et des coûts de transaction sur la période pertinente. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements ou les décaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier, de manière à obtenir la valeur comptable nette lors de la comptabilisation initiale.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la JVRN, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts comprennent les escomptes ou les primes liés aux dettes prises en charge, les honoraires et les commissions versés aux courtiers, aux placeurs pour compte, aux conseillers, aux prêteurs et aux assureurs, les taxes sur les transferts et les droits de douane.

Juste valeur par le biais du résultat net

Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les états du résultat net et du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de distributions ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront à la FPI ou à l'une de ses filiales et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de dividendes ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront à la FPI ou à l'une de ses filiales et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Dépréciation

L'IFRS 9 exige l'utilisation d'un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues (« **pertes de crédit attendues** ») pour évaluer la perte de crédit liée aux actifs financiers évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues sur les débiteurs ont été calculées au moyen d'une matrice de calcul fondée sur l'historique des pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les modèles fondés sur les pertes de crédit attendues appliqués aux autres actifs financiers ont également nécessité l'exercice du jugement, la formulation d'hypothèses et d'estimations sur les variations des risques de crédit, la prévision de la conjoncture économique future et l'information historique sur la qualité de crédit de l'actif financier.

Les pertes de valeur, le cas échéant, seraient comptabilisées dans les charges générales et administratives dans les états combinés du résultat net et du résultat global, la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers étant réduite au moyen de comptes de correction de valeur pour dépréciation. Dans les périodes postérieures à la dépréciation où la perte de valeur a diminué et où cette diminution peut être objectivement liée à des conditions et à des changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée antérieurement ferait l'objet d'une reprise dans les états combinés du résultat net et du résultat global.

Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et la ligne de crédit, l'amortissement des primes sur les emprunts hypothécaires et autres charges financières hors trésorerie, la perte sur la modification des emprunts hypothécaires, les frais versés pour remboursement anticipé des emprunts hypothécaires et d'autres passifs financiers, l'incidence des variations de la juste valeur des parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée, ainsi que les distributions sur les parts d'OpCo. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont présentées à l'état du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Parts et parts à droit de vote du conseil

Selon l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*, un instrument remboursable au gré du porteur s'entend d'un instrument financier qui confère à son porteur le droit de le restituer à l'émetteur contre de la trésorerie ou un autre actif financier, ou qui est automatiquement restitué à l'émetteur en cas de réalisation d'un événement futur incertain ou en cas de décès ou de prise de retraite du porteur de l'instrument. Les parts seront remboursables au gré du porteur et, par conséquent, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32.

Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont réunies conformément à l'IAS 32, auquel cas ces instruments peuvent être classés dans les capitaux propres. Les parts remplissent les conditions d'exemption de l'IAS 32 et, par conséquent, elles sont présentées à titre d'instruments de capitaux propres.

Bien que les parts répondent aux critères de présentation à titre d'instruments de capitaux propres selon l'IAS 32, les parts ne peuvent être considérées comme des instruments de capitaux propres aux fins du calcul du bénéfice net (de la perte nette) sur une base unitaire aux termes de l'IAS 33, *Résultat par action*. La FPI a donc choisi de ne pas présenter le calcul du bénéfice par part, comme les IFRS l'autorisent à le faire.

Les parts à droit de vote du conseil, qui ont priorité de rang sur les parts, confèrent à certains porteurs de parts d'OpCo des droits de vote du conseil et sont évaluées au coût amorti.

Parts d'OpCo et parts d'OpCo spéciales

Les titres d'OpCo se composeront de parts d'OpCo en circulation, de parts d'OpCo spéciales et des participations aux bénéfices d'OpCo. Chaque part d'OpCo donnera droit aux distributions d'OpCo selon le même montant par part que les distributions versées sur les parts. Les parts d'OpCo qui sont détenues indirectement par la FPI ne seront pas remboursables. Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée i) sera remboursable par son porteur en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en échange d'une part (sous réserve des ajustements antidilution d'usage) et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32. Toutefois, l'exception limitée de l'IAS 32 relative à la présentation à titre d'instruments de capitaux propres ne s'étend pas aux parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée. Par ailleurs, les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée sont désignées à titre de passifs financiers et évaluées à la juste valeur chaque date de clôture, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée en résultat net. La juste valeur des parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée est évaluée à chaque période en fonction de la valeur des parts négociées, les variations de l'évaluation étant comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global. Les distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée sont comptabilisées dans les charges financières dans les prévisions financières consolidées de la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Les parts d'OpCo spéciales sont évaluées au coût amorti.

Avantages du personnel

Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus.

Un passif est comptabilisé à titre de paiement attendu aux termes du régime de primes en trésorerie à court terme si la FPI a une obligation actuelle, juridique ou implicite d'effectuer ce paiement au titre des services passés rendus par les membres du personnel et si une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée.

Régime à cotisations déterminées

Un régime à cotisations définies désigne un régime d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu duquel une entité verse des cotisations définies à une entité distincte et n'a aucune autre obligation juridique ou implicite. Les obligations au titre des régimes à cotisations définies sont comptabilisées à titre de charges au titre des avantages du personnel dans le bénéfice ou la perte des périodes pour les périodes au cours desquelles les services sont rendus par les membres du personnel. Les cotisations payées d'avance sont comptabilisées à titre d'actifs dans la mesure où il est possible d'obtenir un remboursement en trésorerie ou une réduction des paiements futurs.

Régimes de paiements fondés sur des parts

La FPI dispose d'un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à l'intention des membres de son personnel et des fiduciaires. Les attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, comme les parts différées, les parts incessibles et les parts liées au rendement, peuvent être réglées en parts de la FPI nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil, en trésorerie à l'acquisition. Toutes ces attributions sont comptabilisées à titre d'attributions réglées en trésorerie puisque les parts sont remboursables au gré du porteur. La juste valeur du montant à payer est comptabilisée comme une charge et une augmentation équivalente est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période de service du membre du personnel ou du fiduciaire. La juste valeur du passif est réévaluée chaque date de clôture et à la date du règlement, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat net. Les attributions peuvent aussi être sous forme de participations aux bénéfices d'OpCo, qui sont des « participations aux bénéfices » dans OpCo aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et sont convertibles en parts d'OpCo (et peuvent ultimement être rachetées en parts) si certaines exigences sont respectées.

Régimes multi-employeurs

Les membres du personnel en bâtiment de la FPI sont couverts par des régimes de retraite multi-employeurs à prestations définies et des régimes d'avantages de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être. Le régime à prestations définies est un régime de retraite multi-employeurs à prestations définies non contributif établi selon les modalités de conventions collectives. Les employeurs versent des cotisations fixes aux régimes au nom de chaque membre du personnel couvert. Des informations actuarielles distinctes concernant ces régimes ne sont pas communiquées aux employeurs qui y participent par les administrateurs des syndicats ou les fiduciaires, étant donné que ces régimes ne tiennent pas de registres distincts pour chaque unité d'exploitation.

Impôts sur le résultat

Statut de fiducie de fonds commun de placement canadienne

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement aux termes de la Loi de l'impôt. En vertu de la législation fiscale actuelle, une fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée a généralement le droit de déduire les distributions de son bénéfice imposable de manière à n'avoir aucun impôt sur le résultat à payer, pourvu que son bénéfice imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. La FPI a l'intention de demeurer admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée et de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour ne pas être tenue de payer d'impôts significatifs non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

Statut de FPI américaine

Bien que la FPI soit organisée comme une fiducie sans personnalité morale en vertu du droit canadien, elle est classée en tant qu'association imposable à titre de sociétés par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

De plus, en vertu de l'article 7874 du Code, la FPI sera traitée comme une société par actions nationale américaine à tous égards en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier aux termes du Code (sous réserve de nombreuses exigences).

Dans la mesure où la FPI choisit de demeurer une fiducie de placement immobilier, elle est assujettie aux exigences en matière de distributions annuelles. De façon générale, la FPI sera tenue de distribuer annuellement au moins 90 % de son « revenu imposable de fiducie de placement immobilier », ce qui équivaut généralement au revenu ordinaire net imposable, déterminé sans tenir compte de la déduction pour dividendes versés ni des gains en capital nets, pour que ses gains distribués ne soient pas assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés. Si la FPI ne répond pas à la définition de fiducie de placement immobilier, elle ne pourra pas se prévaloir de la déduction pour dividendes versés aux porteurs de parts dans le

calcul de son revenu imposable et sera assujettie à l'impôt fédéral américain selon les taux d'imposition réguliers des sociétés. Même en sa qualité de fiducie de placement immobilier, la FPI peut être assujettie à i) l'impôt fédéral américain ou à des taxes d'accise aux États-Unis dans diverses situations, comme sur son revenu non distribué, ii) à certains impôts étatiques ou locaux dans divers États ou administrations locales dans lesquels la FPI exerce ses activités, et iii) à certains autres impôts.

La FPI entend mener ses activités de manière à être admissible à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier à compter de son année d'imposition débutant à la date de clôture et se terminant le 31 décembre 2025.

Certaines des activités de la FPI (y compris ses activités de gestion d'immeubles) sont menées par l'intermédiaire de filiales imposables de fiducie de placement immobilier (« filiale imposable de FPI »). En général, une fiducie de placement immobilier peut choisir conjointement avec une filiale, qu'elle soit ou non détenue en propriété exclusive (y compris une société détenue par OpCo), de traiter la filiale comme une filiale de FPI imposable. En général, une filiale de FPI imposable paie de l'impôt fédéral, étatique ou local sur son revenu imposable aux taux s'appliquant habituellement aux sociétés.

Impôt exigible

L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

Impôt différé

L'impôt différé est comptabilisé au titre des différences temporaires entre les valeurs comptables des actifs et des passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. Aucun impôt différé n'est comptabilisé relativement aux différences temporaires suivantes : a) la comptabilisation initiale d'actifs ou de passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui ne touche ni le bénéfice (la perte) comptable, ni le bénéfice imposable (la perte fiscale), b) les différences qui se rapportent à des participations dans des filiales ou des entreprises contrôlées conjointement, dans la mesure où il est probable que ces différences ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible. En outre, aucun impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporaires imposables qui résultent de la comptabilisation initiale du goodwill. L'impôt différé est évalué selon les taux d'imposition qui devraient s'appliquer aux différences temporaires lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé au titre des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés ainsi qu'au titre des différences temporaires déductibles, dans la mesure où il est probable que l'on dégagera un bénéfice imposable futur auquel imputer ces éléments. Les actifs d'impôt différé sont examinés à la date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable. L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

Droits ou taxes

Conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee 21, *Droits ou taxes*, la FPI comptabilise les passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Il s'agit du fait générateur d'obligation qui donne lieu à l'obligation de payer les impôts fonciers.

De plus, comme un ajustement au prorata des impôts fonciers est souvent inclus dans le prix d'achat d'un immeuble aux États-Unis, cet ajustement est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement réalisée par la FPI.

Sources d'incertitude relative aux estimations

Pour établir des estimations, la FPI se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'elle le peut, et elle utilise des analyses internes en complément, au besoin. À la connaissance de la direction, il n'existe pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations. Les estimations importantes ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs comprennent ce qui suit :

Immeubles de placement

Les hypothèses importantes qui servent à calculer la juste valeur des immeubles de placement sont les taux de capitalisation et les flux de trésorerie futurs stabilisés. Le taux de capitalisation appliqué rend compte des caractéristiques, de l'emplacement et du marché de chaque immeuble de placement. Les flux de trésorerie futurs stabilisés de chaque immeuble de

placement sont fondés sur les produits locatifs attendus des contrats de location en cours et sur les hypothèses concernant les taux d'occupation et les loyers du marché attendus des contrats de location futurs aux conditions actuelles, après déduction des sorties de trésorerie futures liées à ces contrats de location en cours et futurs. En outre, une provision au titre des frais de gestion et des dépenses d'investissement normalisés a été prise en compte au moment de déterminer les flux de trésorerie stabilisés futurs. La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations externes et elle est revue et approuvée par la direction de la FPI.

Autres

Des estimations sont également formulées aux fins du calcul de la juste valeur des instruments financiers, notamment des hypothèses et des estimations visant les taux d'intérêt futurs, la solvabilité relative de la FPI par rapport à ses contreparties, le risque de crédit que posent les contreparties de la FPI, les flux de trésorerie futurs estimés et les taux d'actualisation.

Jugements critiques

La direction doit évaluer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée comme une acquisition d'actif ou un regroupement d'entreprises. Cette évaluation a une incidence sur le traitement comptable des coûts de transaction, la répartition des coûts liés à l'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Les acquisitions de la FPI sont généralement désignées comme étant des achats d'actifs puisque la FPI ne fait pas l'acquisition d'un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction d'acquisition.

Les normes suivantes ont été publiées par l'IASB, mais n'ont pas encore été adoptées par la FPI.

IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, instaurent un critère supplémentaire d'évaluation des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et clarifient les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la JVAÉRG et les instruments financiers non évalués à la JVRN assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des prévisions financières consolidées.

La Norme IFRS de comptabilité 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

4. Hypothèses importantes

Bien que les hypothèses utilisées dans l'établissement des prévisions financières consolidées soient jugées raisonnables par la direction, elles nécessitent la formulation de jugements importants à l'égard d'événements futurs, qui pourraient ne pas se concrétiser comme prévu. Il n'est pas possible de prévoir les événements et les circonstances imprévus.

a) *Le placement et le placement privé central*

Les prévisions financières consolidées supposent que le produit brut du placement sera d'environ 410 100 \$ (compte non tenu de l'exercice de toute option de surallocation) dans le cadre du placement au moyen de l'émission de 27 340 000 parts au prix de 15,00 \$ par part. De plus, dans le cadre du placement et aux termes de la convention de souscription, il est présumé que l'investisseur central paiera 90 000 \$ (compte non tenu de l'exercice de l'option centrale) pour l'achat de 6 000 000 de parts au prix de 15,00 \$ la part. Le placement et le placement privé central donneront lieu à un produit brut global de 500 100 \$ (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale) et à l'émission de 33 340 000 parts. À la clôture, il est présumé que la FPI émettra également 22 122 533 parts à droit de vote du conseil des fondateurs pour un produit brut en trésorerie de 1 600 \$ au total.

Les coûts liés au placement et au placement privé central, y compris la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président) et les autres coûts directement associés au placement et au placement privé de central, devraient s'élever à environ 46 360 \$ et être imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Aux fins de l'établissement des prévisions financières, il est présumé que la clôture aura lieu le ou vers le 1^{er} juillet 2025; toutefois, la date réelle de clôture différera.

Dans le cadre du placement et conformément à la convention de souscription, l'investisseur central a convenu d'acheter, simultanément à la clôture, un nombre total de parts égal au quotient déterminé en divisant x) 90,0 millions de dollars américains par y) le prix d'offre. La réalisation du placement privé central est assujettie à un certain nombre de conditions, y compris la clôture simultanée du placement. Immédiatement après la clôture du placement privé central, 6 000 000 de parts (soit 18 % des parts émises et en circulation) seront détenues par l'investisseur central. La rémunération des preneurs fermes devrait s'élever à environ 4 950 \$ et être imputée directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Aux fins de l'établissement des prévisions financières, il est présumé que la clôture aura lieu le ou vers le 1^{er} juillet 2025; toutefois, la date réelle de clôture pourrait différer.

b) *Acquisition des immeubles initiaux*

À la clôture, les prévisions financières supposent que la FPI acquerra indirectement les immeubles initiaux au moyen de l'émission de parts d'OpCo en échange de l'apport de la totalité des participations ordinaires dans 1 East River JV LLC, 1 Sutton Place N JV LLC et 2 Sutton Place N JV LLC, 685 1st Ave Junior Holdings LLC, American Copper Building Holdings LLC, AH American Copper Junior Mezz LLC et MS American Copper Junior Member LLC à OpCo et engagera des coûts d'acquisition de 31 512 \$. Il est déterminé que l'acquisition est comptabilisée comme un achat d'actifs. Le prix d'achat estimé des actifs nets identifiables acquis se présente comme suit :

Immeubles de placement	2 098 535 \$
Instruments financiers dérivés, y compris un ajustement à la valeur de marché de 1 449 \$	10 244
Montants à recevoir de parties liées	17 267
Autres actifs	25 351
Emprunts hypothécaires repris y compris une prime liée à l'évaluation à la valeur de marché de 10 395 \$	(1 397 830)
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	(350 375)
Montants à payer à des parties liées	(11 734)
Autres passifs pris en charge	(28 108)
Actifs nets acquis	363 350 \$
La contrepartie de la FPI et de ses filiales se compose de ce qui suit :	
Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	331 838
Trésorerie versée par la FPI	30 662
Coûts d'acquisition financés au moyen de l'émission de parts	850
Contrepartie de la FPI et de ses filiales	363 350 \$

Le calcul et la répartition réels du prix d'achat à l'égard de l'acquisition susmentionnée seront établis en fonction des actifs acquis et des passifs pris en charge à la date d'entrée en vigueur de l'acquisition et d'autres informations disponibles à cette date. Par conséquent, le montant réel de ces actifs et de ces passifs différera des montants indiqués précédemment, et l'écart pourrait être significatif.

c) Emprunts hypothécaires

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales prendra en charge des emprunts hypothécaires de 682 600 \$ assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré contractuel de 4,50 %, inscrira un escompte lié à l'évaluation à la valeur de marché de 10 395 \$ et engagera des coûts de financement différés de 1 200 \$. À la clôture, il est prévu que la FPI ou une de ses filiales paiera un montant de 30 764 \$ pour procéder à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt sur deux des emprunts hypothécaires repris. Au moment de l'exécution, il est présumé qu'une perte de 1 654 \$ sera comptabilisée par suite de la modification. Les taux d'intérêt moyens pondérés contractuel et effectif des emprunts hypothécaires repris après la modification devraient s'établir respectivement à 3,37 % et à 5,58 %.

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales obtiendra un nouvel emprunt hypothécaire à taux fixe et à intérêts seulement de 615 000 \$ et comptabilisera des coûts de financement différés de 6 765 \$. Il est prévu que l'emprunt hypothécaire porte intérêt à un taux contractuel de 125 points de base au-dessus du rendement des bons du Trésor américain à 5 ans, lequel est présumé s'établir à 5,5 % pour la période couverte par les prévisions. Il est présumé que les remboursements de principal sur l'emprunt hypothécaire commenceront dans quarante-huit mois et que l'emprunt hypothécaire arrivera à échéance dans cinq ans. Le produit de l'emprunt hypothécaire et du placement servira à refinancer l'emprunt hypothécaire existant sur The Copper Buildings d'un montant en principal de 611 450 \$. Dans le cadre du refinancement de l'emprunt hypothécaire, la FPI suppose qu'elle ou une de ses filiales réalisera la vente d'instruments financiers dérivés pour leur valeur comptable de 10 244 \$. Parallèlement à la conclusion du nouvel emprunt hypothécaire par la FPI ou une de ses filiales, il est présumé que celle-ci ou une de ses filiales paiera 17 944 \$ afin de réduire l'écart sur le taux variable de l'emprunt hypothécaire en procédant à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt pour ramener le taux à un taux d'intérêt fixe contractuel de 4,75 %.

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales remboursera des emprunts hypothécaires de 114 175 \$ et des passifs au titre des participations privilégiées de 13 375 \$, donnant lieu à des pénalités pour remboursement anticipé de 7 031 \$.

Les emprunts hypothécaires sont habituellement garantis par des droits de premier rang grevant les immeubles de placement.

d) Règlement des passifs au titre des participations privilégiées

À la clôture, il est présumé que la FPI fera l'acquisition indirecte des participations ordinaires dans RXR One East River REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 East River JV LLC), RXR One Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 Sutton Place N JV LLC) et RXR Two Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 2 Sutton Place N JV LLC) en contrepartie d'un paiement en trésorerie de 337 000 \$, ce qui permettra de régler le passif repris compensatoire au titre des participations privilégiées.

e) Provenance et affectation de la trésorerie

La provenance et l'affectation de la trésorerie de la FPI et de ses filiales après la réalisation des transactions envisagées dans le cadre du placement et du placement privé central sont les suivantes :

Provenance	
Produit net du placement et du placement privé central	453 740 \$
Produit net du nouveau financement	589 091
Produit net de la vente d'un instrument financier	10 244
Produit net de la facilité de crédit renouvelable	94 125
Produit de l'émission de parts à droit de vote du conseil	1 600
	1 148 000 \$
Affectation	
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'instruments financiers	732 656
Remboursement des passifs financiers liés aux porteurs de parts	350 375
Achats de réductions de taux d'intérêt	30 764
Coûts d'acquisition	31 512
	1 145 307 \$
Augmentation de la trésorerie de la FPI	3 493 \$

f) Produits

Les produits locatifs prévisionnels tirés des immeubles de placement comprennent tous les produits locatifs tirés des immeubles initiaux, y compris les loyers perçus auprès des résidents aux termes de contrats de location et les produits tirés des activités commerciales. Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les autres sources de produits accessoires, comme les espaces de stationnement, les services publics et les services de câblodistribution et d'accès à Internet payés par les résidents aux termes des contrats de location.

Les composantes des produits et des autres produits tirés des immeubles se présentent comme suit :

	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois période qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
Produits tirés des contrats de location résidentiels	36 605 \$	37 794 \$	37 808 \$	37 892 \$	150 100 \$
Produits tirés des contrats de location commerciaux	2 766	2 755	2 754	2 810	11 085
Produits tirés des services et des commodités	1 858	1 890	1 925	2 015	7 688
Produits - total	41 229	42 439	42 487	42 718	168 873
Subventions publiques	1 004	1 505	1 505	1 516	5 530
Total	42 233 \$	43 944 \$	43 992 \$	44 234 \$	174 403 \$

La FPI a présumé qu'avant le 1^{er} août 2025, une de ses filiales aura obtenu le contrat HAP afin de recevoir une aide gouvernementale relativement aux bons d'échange au titre du projet se rapportant à 190 logements abordables dans The Copper Buildings, ainsi que les modifications requises pour être admissibles au financement en vertu de l'article 610 de la loi intitulée Private Housing Finance Law de l'État de New York, ce qui donnera lieu à la comptabilisation de subventions publiques de 5 530 \$ incluses dans les autres produits tirés des immeubles.

Les loyers des locataires qui renouvellent leur contrat de location sont calculés en augmentant les loyers en vigueur aux taux du marché qui devraient s'appliquer à l'expiration de leur contrat de location. Les prévisions financières consolidées présumant une croissance des produits tirés des contrats de location résidentiels de 9,3 % au cours de la période couverte par les prévisions par rapport aux produits locatifs de 2024, et présumant également que les nouveaux contrats de location et les renouvellements de contrats de location conclus au cours de la période couverte par les prévisions ne comprennent pas d'engagements à offrir des périodes de loyer gratuit ou d'autres concessions. Les produits tirés des contrats de location commerciaux durant la période couverte par les prévisions sont fondés sur les contrats de location en vigueur à la clôture. Une hausse ou une baisse de 1 % du taux de croissance présumé des produits locatifs tirés des contrats de location résidentiels se traduirait par une variation des produits locatifs d'environ 1 373 \$. Il est présumé que le taux d'occupation économique au cours de la période couverte par les prévisions serait de 97,7 %, soit une amélioration par rapport au taux d'occupation économique de 95,7 % affiché pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2024.

Les prévisions consolidées tiennent également compte des montants historiques des autres produits. Il est présumé que les locataires actuels honoreront leurs obligations contractuelles aux termes de leurs contrats de location en vigueur et qu'ils continueront d'occuper les locaux et de payer leurs loyers tout au long de la durée de leur contrat de location.

Les produits locatifs comprennent un montant de 1 652 \$ au titre des loyers comptabilisés sur une base linéaire pour la période de 12 mois close le 30 juin 2026 (10 289 \$, 974 \$ et 379 \$ pour les trimestres qui seront clos respectivement le 30 septembre 2025, le 31 décembre 2025, le 31 mars 2026 et le 30 juin 2026).

g) Charges directes liées aux immeubles et impôts fonciers

Le montant prévisionnel des charges directes liées aux immeubles et des impôts fonciers a été établi à la lumière des plans et des budgets d'exploitation relatifs aux immeubles initiaux. Les prévisions financières consolidées reflètent les données historiques et les modifications prévues, ajustés pour tenir compte des fluctuations des coûts attribuables à l'inflation et à d'autres tendances du marché. Les principales composantes des charges liées aux immeubles sont les frais de services publics, les salaires et les charges sociales, les frais de réparation et d'entretien, les impôts fonciers et les frais d'assurance. Par ailleurs, le montant brut consolidé de la charge d'impôts fonciers de la FPI a été réduite par un abattement lié au programme en vertu de l'article 421-a totalisant 15 731 \$.

h) Charges financières

Les charges financières incluent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et la ligne de crédit, les distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée, les pertes sur les modifications des emprunts, l'amortissement des coûts de financement différés, les primes sur les emprunts hypothécaires et la ligne de crédit renouvelable, ainsi que les frais pour remboursement anticipé des emprunts hypothécaires et autres passifs financiers.

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales obtiendra une facilité de crédit renouvelable de 125 000 \$ d'une durée de trois ans portant intérêt au taux SOFR majoré de 1,75 %, soit un taux estimé de 6,03 % pour la période visée par les prévisions. Les prévisions financières consolidées présument qu'un montant de 95 562 \$ est prélevé sur la facilité de crédit à la clôture et qu'il demeure impayé pendant la période visée par les prévisions et que la FPI engage des charges financières de 1 438 \$ et des charges d'intérêts de 5 792 \$.

Les parts d'OpCo donnent le droit de recevoir d'OpCo des distributions en trésorerie par part égales à celles versées aux porteurs de parts. Les distributions sur les parts d'OpCo reposent sur l'hypothèse selon laquelle les distributions annuelles seront calculées en fonction de 65 % des FPAE prévisionnels ajustés, au sens donné à ce terme, de ● \$ pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2026 et selon laquelle les porteurs de la participation conservée détiendront, au total, environ 39,9 % des parts d'OpCo, représentant une participation d'environ 39,9 % dans OpCo.

Les charges financières projetées sont les suivantes :

	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
Intérêts contractuels sur les emprunts hypothécaires	13 348 \$	13 348 \$	13 058 \$	13 203 \$	52 957 \$
Charges d'intérêts et frais sur la ligne de crédit renouvelable	1 460	1 460	1 428	1 444	5 792
Amortissement des ajustements à la valeur de marché et autres coûts de financement hors trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 654	—	—	—	1 654
Frais payés sur le remboursement anticipé d'autres passifs financiers	7 031	—	—	—	7 031
Charges d'intérêts et autres charges financières	27 985	19 363	19 007	19 280	85 635
Distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	3 532	3 532	3 532	3 532	14 128
	<u>31 517 \$</u>	<u>22 895 \$</u>	<u>22 539 \$</u>	<u>22 812 \$</u>	<u>99 763 \$</u>

i) Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée

Les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée sont comptabilisées à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées dans le bénéfice net (la perte nette) chaque période. Bon nombre de facteurs ont une incidence sur les justes valeurs, comme la conjoncture économique locale et mondiale, qui est intrinsèquement imprévisible. Par conséquent, les prévisions financières ne rendent compte d'aucune variation de la juste valeur des parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée. À titre d'illustration, une variation de 10 % de la valeur de marché d'une part, contre lesquelles les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée peuvent être remboursées donnerait lieu à une variation d'environ 33 184 \$ de la juste valeur.

j) Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

La FPI entend adopter un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le conseil peut, à son gré et à l'occasion, attribuer aux fiduciaires, aux dirigeants, aux membres du personnel et aux consultants des parts incessibles, des parts liées au rendement, des parts différées, des participations aux bénéfices d'OpCo ou d'autres attributions. Les parts incessibles, les parts liées au rendement et les parts différées sont des parts nominales dont la juste valeur est fondée sur le cours de clôture des parts. Les participations aux bénéfices d'OpCo se veulent des « participations aux bénéfices » dans OpCo aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et sont convertibles en parts d'OpCo (et peuvent ultimement être rachetées en parts) si certaines exigences sont respectées.

Les prévisions financières consolidées supposent qu'à la clôture, la FPI attribuera des parts d'un montant de 850 \$ en fonction du prix d'émission des parts à la clôture.

Pour 2026, la FPI présume qu'elle attribuera aux dirigeants des parts liées au rendement d'un montant de 3 475 \$ aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres dont les droits deviendront acquis trois ans après leur date d'attribution. Il est présumé que la totalité des droits aux attributions deviendront acquis. De plus, la FPI présume qu'elle attribuera aux fiduciaires des parts liées au rendement de 685 \$ aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres dont les droits deviendront acquis immédiatement.

La rémunération aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est évaluée à la juste valeur à la date d'attribution, et une charge de rémunération est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits connexe. Les montants sont évalués à la juste valeur à chaque période de présentation de l'information, et la variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération. La charge de rémunération de 1 158 \$ au titre des parts incessibles et des parts liées au rendement et la charge de 685 \$ au titre de l'attribution de parts différées aux fiduciaires ont été établies en fonction de la juste valeur des attributions à la date d'attribution. Les charges sont prises en compte dans les charges générales et administratives.

k) Charges générales et administratives

Les prévisions à l'égard des charges générales et administratives s'appuient sur les meilleures estimations de la direction à l'égard des plans et des budgets de la FPI et ont trait à l'administration quotidienne de la FPI et de ses filiales. Les charges comprennent, sans s'y limiter, les honoraires juridiques et d'audit, les frais d'assurance, les frais de déplacement et de représentation, les honoraires des fiduciaires et la rémunération des employés et des membres de la haute direction.

l) Acquisitions et sorties d'immeubles de placement

Les prévisions financières consolidées ne tiennent compte d'aucune vente éventuelle d'immeubles initiaux. La FPI ou l'une de ses filiales pourraient toutefois procéder à des achats et à des ventes d'immeubles au cours de la période couverte par les prévisions, uniquement si la direction les juge avantageux pour la FPI et s'ils sont approuvés par son conseil des fiduciaires.

Les prévisions financières consolidées présumant que la FPI générera un montant net en trésorerie suffisant après les distributions, soit 9 513 \$ durant la période couverte par les prévisions, lequel montant peut servir aux dépenses d'investissement supplémentaires et aux fins générales de l'entreprise.

m) Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

La FPI a appliqué le modèle de la juste valeur pour comptabiliser les immeubles de placement, en vertu duquel la juste valeur des immeubles doit être déterminée chaque date de clôture. Les justes valeurs établies aux fins de la présentation de l'information financière sont influencées par plusieurs facteurs, comme la conjoncture économique locale et mondiale, qui est intrinsèquement imprévisible. Par conséquent, les prévisions ne rendent compte d'aucune variation de la juste valeur des immeubles de placement. Aux fins des prévisions financières consolidées, la variation de la juste valeur des immeubles de placement tient compte du renversement de l'inscription à l'actif des loyers comptabilisés selon le mode linéaire [note 4 f)] et des ajustements attribuables à l'application de l'IFRIC 21.

Les prévisions financières consolidées ne tiennent pas compte de l'incidence des écarts entre le coût d'acquisition et la juste valeur des immeubles initiaux [note 4 b)].

n) Impôts sur le résultat

La FPI a l'intention d'exercer ses activités de manière à être admissible à l'impôt à titre de fiducie de placement immobilier en vertu des dispositions applicables du Code, de ne pas être une fiducie intermédiaire de placement déterminée et de verser les distributions nécessaires pour ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral canadien ou américain.

o) Autres questions

Aucun changement important dans la conjoncture économique et de la législation gouvernementale à l'égard des lois et règlements et des impôts et taxes, y compris les impôts fonciers, autre que les changements déjà annoncés, n'est prévu au cours de la période couverte par les prévisions.

5. Transactions entre parties liées

Les prévisions financières consolidées reflètent les transactions entre parties liées suivantes :

a) *Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée*

Les distributions sur les parts d'OpCo de 14 128 \$ devraient être versées aux porteurs de la participation conservée et aux membres de la direction.

b) *Produits liés aux frais de gestion des immeubles*

Les produits de 900 \$ sont inclus dans les autres produits tirés des immeubles et proviennent des services fournis par les entités détenues par des porteurs de la participation conservée et de certains membres de la direction.

c) *Honoraires liés au degré de réussite*

Les coûts du placement comprennent des honoraires liés au degré de réussite de 8 850 \$ qui devraient être versés aux membres de la direction dans le cadre du placement.

6. Engagements et éventualités

OpCo a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile prévue par les lois sur les valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer à tout paiement que les preneurs fermes pourraient être tenus d'effectuer à cet égard. OpCo a également convenu d'indemniser, dans certaines circonstances et sous réserve de certaines conditions, ses fiduciaires et ses dirigeants.

À la clôture, les porteurs de la participation conservée et OpCo concluront une convention de protection fiscale (la « convention de protection fiscale ») aux termes de laquelle OpCo sera tenue d'indemniser les porteurs de la participation conservée à l'égard de toute obligation fiscale de ces porteurs, sous réserve de certaines exceptions, qui découle, notamment, de la disposition d'un immeuble fourni à titre d'apport, du non-respect de certaines exigences en matière de maintien et de répartition de la dette et de certains rachats ou transferts obligatoires des parts d'OpCo d'un tel porteur, dans chaque cas, pour une période de 10 ans.

Si un porteur précisé offre, vend ou transfère autrement des titres de la FPI ou d'OpCo après le 180^e jour suivant la date de clôture, mais avant la date qui tombe 24 mois après la date de clôture, OpCo engagera des frais relatifs à la taxe de transfert de biens immeubles et à la taxe de mutation foncière applicables résultant d'un tel transfert.

La FPI pourrait faire l'objet de réclamations et de poursuites dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, toute responsabilité ultime pouvant découler de l'issue de telles réclamations et poursuites n'aurait pas de répercussions négatives importantes sur les prévisions financières consolidées.

RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS FINANCIÈRES ET DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Le tableau qui suit présente le bénéfice net (la perte nette) et le résultat global, après ajustements pour tenir compte de la normalisation des allègements de loyer, des subventions publiques et de la réduction des charges d'intérêts, comme il est indiqué :

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(4 929) \$	5 513 \$	4 583 \$	5 157 \$	10 323 \$
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	-	-	-	502
Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal	891	1 113	1 147	1 226	4 377
(Perte nette) bénéfice net et résultat global avant impôts ajustés	(3 108) \$	7 329 \$	6 962 \$	6 824 \$	18 008 \$

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) et du résultat global prévisionnels avec les FPAE et les FPAEA ainsi que de certaines composantes du bénéfice net (de la perte nette) et du résultat global prévisionnels avec le REN. Se reporter aux rubriques « *Mesures non conformes aux IFRS* » et « *Prévisions financières* ».

	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
(Perte nette) bénéfice net et résultat global	(4 929) \$	5 513 \$	4 583 \$	5 157 \$	10 323 \$
Distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	3 532	3 532	3 532	3 532	14 128
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	10	289	974	379	1 652
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 654	—	—	—	1 654
FPAE	266 \$	9 334 \$	9 089 \$	9 068 \$	27 757 \$
Ajouter/déduire :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	—	—	—	502
Frais de clôture non récurrents	410	—	—	—	410
Charges financières autres qu'en trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Frais de remboursement anticipé non récurrents sur les emprunts hypothécaires et autres passifs financiers	7 031	—	—	—	7 031
FPAE ajustés avant la réduction des intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	13 130	14 592	14 842	14 143	56 707
Ajouter : Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	891	1 113	1 147	1 226	4 377
FPAE ajustés en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	14 021 \$	15 705 \$	15 990 \$	15 369 \$	61 084 \$
FPAE	266 \$	9 334 \$	9 089 \$	9 068 \$	27 757 \$
Déduire :					
Dépenses d'investissement de maintien	(126)	(126)	(126)	(126)	(504)
Écarts des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire	(10)	(289)	(974)	(379)	(1 652)
FPAEA	130 \$	8 919 \$	7 989 \$	8 563 \$	25 601 \$
Ajouter/déduire :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	—	—	—	502
Coûts de clôture non récurrents	410	—	—	—	410
Charges financières autres qu'en trésorerie	4 492	4 555	4 521	4 633	18 201
Frais de remboursement anticipé non récurrents sur les emprunts hypothécaires et les actions privilégiées	7 031	—	—	—	7 031
FPAEA ajustés avant la réduction des intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation)	12 994	14 177	13 742	13 638	54 551
Ajouter : Réduction des charges d'intérêts sur la ligne de crédit renouvelable découlant des remboursements partiels présumés du solde du principal (en supposant l'exercice de l'option de surallocation)	891	1 113	1 147	1 226	4 377
FPAEA ajustés en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	13 885 \$	15 291 \$	14 889 \$	14 863 \$	58 928 \$
	Trimestres qui seront clos les				Période de douze mois qui sera close le
	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 mars 2026	30 juin 2026	30 juin 2026
Produits locatifs	39 146 \$	40 324 \$	40 337 \$	40 478 \$	160 286 \$
Autres produits tirés des immeubles	3 087	3 620	3 654	3 756	14 117
	42 233	43 944	43 991	44 234	174 403
Déduire :					
Charges liées aux immeubles	5 812	5 833	5 846	5 836	23 328
Impôts fonciers	6 523	6 523	6 563	6 564	26 173
REN	29 898 \$	31 588 \$	31 582 \$	31 834 \$	124 902 \$
Ajouter (déduire) :					
Normalisation des allègements de loyer	429	703	1 232	441	2 806
Normalisation des subventions publiques	502	-	-	-	502
REN ajusté	30 829 \$	32 291 \$	32 814 \$	32 275 \$	128 210 \$

Au moment du remboursement de certains passifs immédiatement après la clôture, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI devrait se présenter comme suit :

Montants en principal de la dette refinancée	615 000 \$
Montants en principal de la dette prise en charge	682 600
Prélèvement sur la ligne de crédit	95 562
Dette	1 393 162 \$
Valeur comptable brute	2 786 349 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute	50,0 %
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute, moins le produit net de l'émission en supposant l'exercice intégral de l'option de surallocation	47,5 %

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du REN pro forma pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 et du REN prévisionnel pour la période de douze mois qui sera close le 30 juin 2026. Ce rapprochement est donné à titre indicatif et a été préparé par la direction à titre de supplément pour le lecteur des prévisions financières. Les hypothèses qui ont été utilisées au titre des augmentations de loyer, des variations nettes du taux d'occupation et des autres éléments composant d'autres ajustements pour parvenir aux données présentées ci-après constituent des énoncés prospectifs. Bien que ces hypothèses soient considérées comme raisonnables par la direction en date du présent prospectus, elles sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes qui pourraient avoir une incidence sur l'issue de ces énoncés prospectifs.

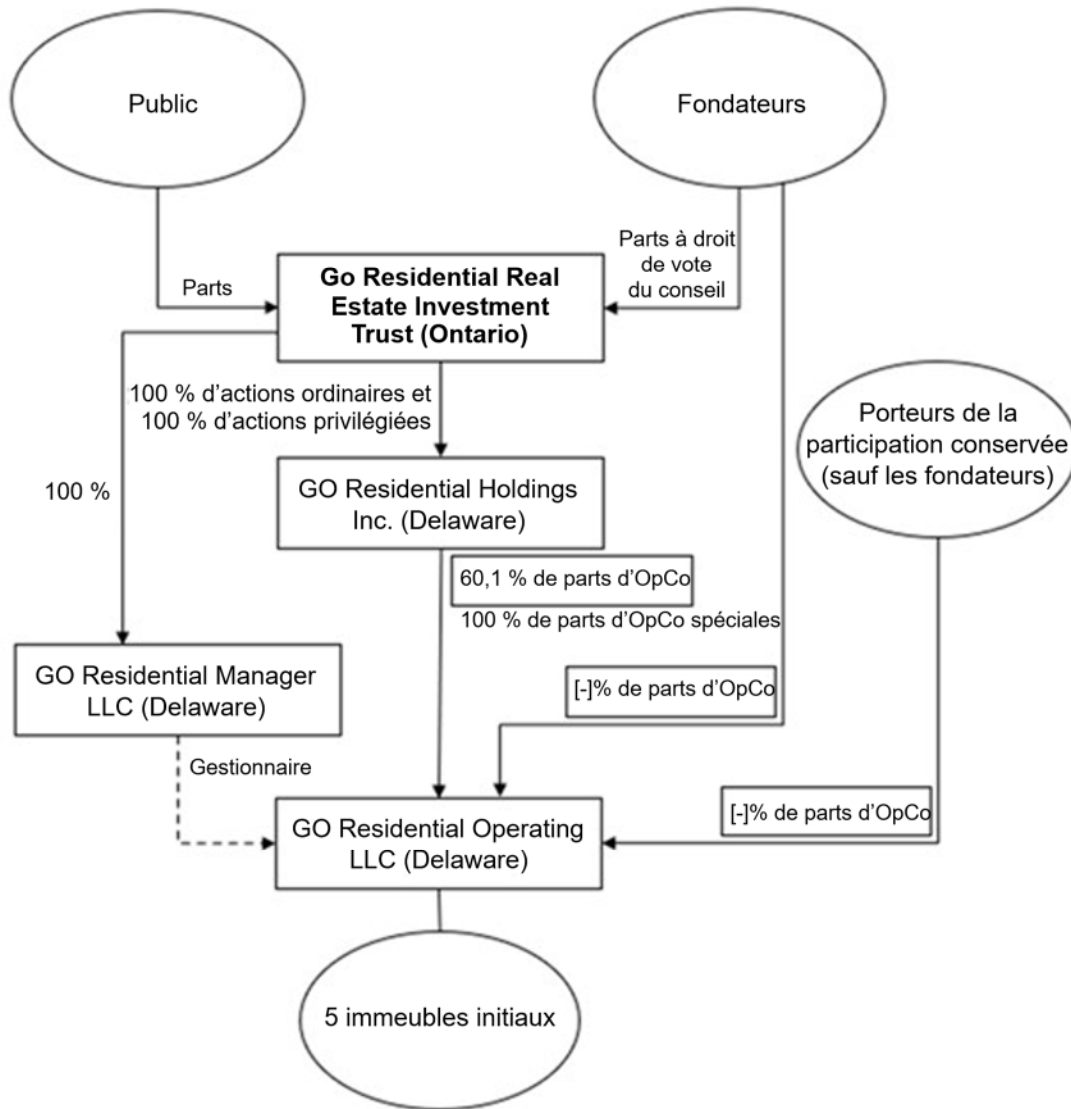
Les investisseurs doivent faire preuve de prudence au moment d'analyser ces énoncés prospectifs, et la FPI tient à aviser les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces énoncés. Se reporter à la rubrique « Énoncés Prospectifs ».

REN pro forma de la FPI pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 ¹⁾	102 348 \$
Ajouter (déduire) :	
Ajouter : Incidence de l'établissement du programme de bons d'échange de la NYCHA	5 530
Ajouter : Produits locatifs tirés des courts de padel (Two Sutton Place North)	1 000
Ajouter : Augmentation des produits résidentiels et autres produits et réduction des allègements de loyer	14 348
Ajouter : Diminution des charges d'exploitation	1 676
REN	124 902
Ajouter : Normalisation des allègements de loyer	2 806
Ajouter : Normalisation des subventions publiques	502
REN ajusté de la FPI pour la période close de douze mois le 30 juin 2026	128 210 \$

- 1) Le REN pro forma de la FPI pour la période de douze mois close le 31 mars 2025 correspond i) au total des produits locatifs et autres produits de 151 692 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 25 176 \$ et des impôts fonciers de 25 684 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comme il est indiqué dans les états financiers combinés du portefeuille initial, *moins* ii) le total des produits locatifs et autres produits de 37 321 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 6 465 \$ et des impôts fonciers de néant pour le trimestre clos le 31 mars 2024, comme il est indiqué dans les états financiers combinés du portefeuille; *plus* iii) le total des produits locatifs et autres produits de 38 347 \$, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles de 5 975 \$ et des impôts fonciers de néant pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comme il est indiqué dans les états financiers combinés.

STRUCTURE APRÈS LA CLÔTURE

Le diagramme ci-après présente la structure organisationnelle simplifiée de la FPI immédiatement après la clôture :



Notes :

- (1) Il est prévu qu'à la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, chacun des fondateurs sera directement ou indirectement propriétaire de 50 % des parts à droit de vote du conseil représentant environ 39,9 % des droits de vote disponibles à l'égard de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts (et environ 36,6 % des droits de vote disponibles à l'égard de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement). De plus, il est prévu qu'à la clôture, les fondateurs auront la propriété, dans l'ensemble, d'environ • parts d'OpCo représentant collectivement une participation globale approximative de • % dans OpCo, et, dans l'ensemble, d'environ • parts d'OpCo, représentant collectivement une participation globale approximative de • % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement.
- (2) Il est prévu qu'à la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée seront propriétaires, au total, d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant collectivement une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo, et d'environ 22 122 533 parts d'OpCo représentant collectivement une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement.
- (3) La propriété des immeubles initiaux est détenue par des entités ad hoc.

FIDUCIAIRES ET DIRECTION DE LA FPI

Gouvernance et conseil des fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoira que, sous réserve de certaines conditions, les fiduciaires auront le pouvoir absolu et exclusif de contrôler les actifs et les activités de la FPI, comme si les fiduciaires étaient les seuls propriétaires véritables et en common law des actifs de la FPI. Les pratiques en matière de gouvernance, les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation de la FPI seront supervisées par le conseil, composé au minimum d'un fiduciaire et au maximum de douze fiduciaires, qui doivent majoritairement être des résidents du Canada, étant entendu que le conseil devra compter au moins trois membres aux termes du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* (le « **Règlement 52-110** »). La FPI doit, en tout temps après le placement, compter une majorité de fiduciaires qui sont « indépendants » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* (le « **Règlement 58-101** »). Toutefois, si la majorité des fiduciaires ne sont pas indépendants à un moment donné par suite du décès, de la démission, de la faillite, du congédiement pour incompétence ou de la destitution d'un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant ou par suite de nouvelles circonstances touchant un tel fiduciaire, cette exigence ne sera pas applicable pendant les 60 jours qui suivront, période durant laquelle les autres fiduciaires nommeront un nombre suffisant de fiduciaires qui répondent aux critères d'indépendance pour se conformer à cette exigence.

Le conseil est initialement composé de neuf fiduciaires, dont la majorité sont des résidents du Canada et indépendants. Meyer Orbach, fiduciaire non indépendant, sera nommé président du conseil. Comme le président du conseil ne sera pas au départ un fiduciaire indépendant, le conseil nommera un fiduciaire indépendant principal, initialement Kyle Permut. Le fiduciaire indépendant principal (i) s'assurera que des structures et procédures appropriées sont en place pour que le conseil puisse fonctionner de façon indépendante de la direction de la FPI; et (ii) dirigera le processus par lequel les fiduciaires indépendants veilleront à ce que le conseil représente tous les porteurs de parts et protège leurs intérêts.

Conformément au Règlement 58-101, un fiduciaire indépendant est un fiduciaire qui n'a aucun lien direct ou indirect dont le conseil pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il compromette l'indépendance de son jugement et qui n'est pas considéré comme non indépendant aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. La FPI a établi que Lori-Ann Beausoleil, Amber Choudhry, Jason Farber, Martin Lieberman et Kyle Permut sont indépendants au sens de ces normes. Meyer Orbach, Joshua Gotlib, Mark Teo et Zev Zlotnick de la FPI ne sont pas indépendants au sens de ces normes. M. Gotlib n'est pas indépendant étant donné qu'il sera chef de la direction et chef des investissements de la FPI. M. Orbach n'est pas indépendant en raison de son rôle en tant que fondateur du promoteur. Les fiduciaires de la FPI ont également déterminé que M. Teo n'est pas indépendant du fait qu'il est un porteur de la participation conservée et que M. Zlotnick n'est pas indépendant en raison de sa relation avec certains des porteurs de la participation conservée.

Le mandat du conseil sera d'administrer et de superviser la FPI et ses activités. Pour remplir son mandat, le conseil adoptera une charte écrite énonçant ses responsabilités, notamment (i) participer à l'élaboration et à l'approbation d'un plan stratégique pour la FPI; (ii) superviser les activités et gérer les investissements et les affaires de la FPI; (iii) approuver les décisions importantes concernant la FPI; (iv) définir les rôles et les responsabilités des membres de la direction; (v) examiner et approuver les objectifs d'affaires et d'investissement devant être atteints par la direction; (vi) évaluer le rendement de la direction et superviser celle-ci; (vii) examiner la stratégie d'emprunt de la FPI; (viii) repérer les risques possibles et prendre les mesures nécessaires pour les gérer; (ix) veiller à l'intégrité et au caractère adéquat des contrôles internes et des systèmes de gestion de l'information de la FPI; (x) planifier la relève; (xi) créer des comités du conseil, lorsque cela est jugé nécessaire ou prudent, et définir leur mandat; (xii) tenir les registres et fournir des rapports aux porteurs de parts; (xiii) s'assurer que la communication avec les porteurs de parts, les autres parties prenantes et le public est efficace et adéquate; (xiv) établir le montant des distributions aux porteurs de parts et le moment où elles seront versées; et (xv) agir pour le compte de la FPI, voter en son nom et la représenter à titre de porteur de parts de Holdings et, indirectement, des parts d'OpCo.

Le conseil adoptera pour le poste de président du conseil une description de poste écrite qui énoncera les responsabilités principales de celui-ci, y compris, selon le cas, l'obligation d'établir l'ordre du jour des réunions du conseil, de présider les réunions du conseil et les assemblées des porteurs de parts, de suivre la progression des fiduciaires et de surveiller les communications avec les porteurs de parts et les autorités de réglementation. Le conseil adoptera également pour chaque poste de président des différents comités une description écrite qui énoncera les responsabilités principales de chaque président de comité, y compris l'obligation d'établir l'ordre du jour des réunions du comité, de présider les réunions du comité et de veiller à la bonne collaboration entre le comité et la direction pour s'assurer, autant que possible, que le comité fonctionne efficacement.

La FPI adoptera un code de conduite écrit (le « **code de conduite** ») s'appliquant à tous les fiduciaires, dirigeants et membres de la direction de la FPI et de ses filiales. L'objectif du code de conduite est de fournir des lignes directrices pour maintenir l'intégrité, la réputation, l'honnêteté, l'objectivité et l'impartialité de la FPI et de ses filiales. Le code de conduite traitera de questions relatives aux conflits d'intérêts, à la protection des actifs de la FPI, à la confidentialité, au traitement équitable des porteurs de titres, à la concurrence et aux employés, à la conformité aux lois et à la dénonciation de tout comportement illégal ou contraire à l'éthique. Conformément au code de conduite, toute personne assujettie à celui-ci sera tenue d'éviter ou de déclarer en détail les intérêts ou les liens qui sont contraires aux intérêts de la FPI ou qui pourraient donner lieu à des conflits d'intérêts réels, éventuels ou apparents. Le conseil sera responsable en dernier ressort de la gestion du code de conduite. Le code de conduite sera également déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières sur SEDAR+.

La FPI adoptera également une politique sur les opérations d'initiés (la « **politique sur les opérations d'initiés** ») s'appliquant, entre autres, à tous les fiduciaires, dirigeants et employés. L'objectif de la politique sur les opérations d'initiés est d'aider ces personnes à respecter les lois sur les valeurs mobilières, le droit pénal et les autres lois et règles boursières applicables relatives aux « opérations d'initiés », à la « communication d'information privilégiée » (ou « tuyautage ») et aux « recommandations ». La politique sur les opérations d'initiés vise également à aider les initiés assujettis de la FPI à respecter d'autres obligations prévues par les lois sur les valeurs mobilières.

La norme de diligence et les fonctions des fiduciaires prévues dans la déclaration de fiducie seront semblables à celles qui sont imposées aux administrateurs d'une société régie par la LCSA. Par conséquent, chaque fiduciaire sera tenu d'exercer les pouvoirs et de s'acquitter des fonctions de son poste avec honnêteté et de bonne foi, dans l'intérêt de la FPI, et à cet égard, il doit exercer la diligence et la compétence qu'une personne raisonnablement prudente exercerait dans les circonstances. La déclaration de fiducie prévoira que chaque fiduciaire a le droit d'être indemnisé par la FPI pour l'exercice de ses pouvoirs et l'acquittement de ses fonctions de fiduciaire, à la condition qu'il ait agi avec honnêteté et de bonne foi, en fonction de l'intérêt de la FPI, et à la condition qu'il y ait des motifs raisonnables de croire que sa conduite était légitime s'il fait l'objet d'une procédure pénale ou administrative donnant lieu à des sanctions pécuniaires.

À l'exception des fiduciaires nommés avant la clôture, dont le mandat prendra fin à la levée de l'assemblée annuelle des porteurs de parts suivante ou au moment de la nomination d'un remplaçant, les fiduciaires seront élus à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts et leur mandat prendra fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante ou au moment de la nomination d'un remplaçant, et ils pourront être réélus. Le conseil adoptera une politique sur l'élection à la majorité conforme aux exigences de la TSX. Voir « *Fiduciaires et direction de la FPI — Comités du conseil — Politique sur l'élection à la majorité* ». Les candidats seront nommés par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, dans chaque cas aux fins d'élection par les porteurs de parts aux postes de fiduciaire, conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et leurs noms figureront sur les documents reliés aux procurations à envoyer aux porteurs de parts avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts.

Le quorum des fiduciaires, soit la majorité des fiduciaires alors en poste (à la condition que la majorité des fiduciaires qui forment le quorum soient des résidents du Canada), pourra pourvoir à une vacance au sein du conseil, à l'exception d'une vacance résultant de l'augmentation du nombre de fiduciaires, autrement que conformément à la disposition relative à la nomination des fiduciaires contenue dans la déclaration de fiducie, ou d'une vacance résultant de l'omission des porteurs de parts d'élire le nombre de fiduciaires requis. Si le quorum n'est pas atteint, ou si la vacance résulte de l'augmentation du nombre de fiduciaires autrement que conformément à la disposition de la déclaration de fiducie concernant la nomination des fiduciaires, ou de l'omission des porteurs de parts d'élire le nombre de fiduciaires requis, les fiduciaires convoqueront une assemblée extraordinaire des porteurs de parts dès que possible pour pourvoir à la vacance. Si les fiduciaires omettent de convoquer cette assemblée ou s'il n'y a pas de fiduciaires alors en poste, tout porteur de parts pourra convoquer l'assemblée. Sauf indication contraire dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires pourront, entre les assemblées annuelles des porteurs de parts, nommer un ou plusieurs fiduciaires supplémentaires dont le mandat se terminera à l'assemblée annuelle des porteurs de parts suivante; toutefois, le nombre de fiduciaires supplémentaires ainsi nommés ne devra jamais dépasser le tiers du nombre de fiduciaires qui étaient en poste à la levée de l'assemblée annuelle des porteurs de parts précédente. Un fiduciaire peut être destitué par voie de résolution ordinaire adoptée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Le tableau suivant présente le nom des fiduciaires de la FPI, leur province ou État et pays de résidence, les postes qu'ils occupent au sein de la FPI et leur occupation principale :

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste/Titre	Indépendant	Comités	Occupation principale
Meyer Orbach (New York) États-Unis	Fiduciaire et président du conseil	Non ¹⁾	-	Fondateur, The Orbach Group LLC
Joshua Gotlib (New York) États-Unis	Fiduciaire, chef de la direction et chef des investissements	Non ²⁾	-	Chef de la direction et chef des investissements de la FPI
Lori-Ann Beausoleil (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit (présidente)	Chef de la direction de Beausoleil & Partners Inc.
Amber Choudhry (Ontario) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit	Administratrice de sociétés
Jason Farber (Québec) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures	Président, Fallbrook Capital
Martin Lieberman (Québec) Canada	Fiduciaire	Oui	Comité d'audit Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures	Vice-président, MHNL Equities Inc.
Kyle Permut (Floride) États-Unis	Fiduciaire indépendant principal	Oui	Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures (président)	Retraité
Mark Teo (New York) États-Unis	Fiduciaire	Non ³⁾	-	Chef de la direction et président, Sigma Plastics Group
Zev Zlotnick (Ontario) Canada	Fiduciaire	Non ⁴⁾	-	Associé, Gardiner Roberts LLP●

Notes :

- (1) M. Orbach n'est pas considéré comme indépendant, car il est l'un des fondateurs du promoteur.
- (2) M. Gotlib n'est pas considéré comme indépendant, car il est membre de la haute direction de la FPI et l'un des fondateurs du promoteur.
- (3) Les fiduciaires ont déterminé que M. Teo n'est pas indépendant du fait qu'il est un porteur de la participation conservée.
- (4) Les fiduciaires ont déterminé que M. Zlotnick n'est pas indépendant en raison de ses relations avec certains porteurs de la participation conservée.

À la clôture, les fiduciaires et les membres de la haute direction de la FPI, collectivement, auront la propriété véritable de ● parts, représentant environ ● % des parts émises et en circulation à la réalisation du placement, ou exerceront une emprise sur de telles parts, directement ou indirectement. De plus, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, MM. Meyer Orbach, Joshua Gotlib et ● détiendront des parts d'OpCo représentant une participation d'environ ● % dans OpCo à la clôture.

Renseignements biographiques sur les fiduciaires

Le texte qui suit présente des renseignements biographiques supplémentaires, portant sur les cinq dernières années, sur les fiduciaires de la FPI.

Meyer Orbach

M. Orbach est fiduciaire et président du conseil de la FPI. Il est également président du conseil de The Orbach Group, poste qu'il occupe depuis plus de 20 ans. The Orbach Group est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille diversifié axé sur le logement abordable. MM. Orbach et Gotlib ont fondé GO Partners en 2022. Dans le cadre des fonctions qu'il exerce auprès des diverses sociétés Orbach et GO, M. Orbach supervise des actifs d'une valeur d'environ 4,5 G\$. Il a également été copropriétaire de l'équipe Minnesota Timberwolves de la National Basketball Association jusqu'en juin 2025. M. Orbach est titulaire d'un Juris Doctor de la Cardozo School of Law à New York, New York.

Joshua Gotlib

M. Gotlib est fiduciaire, chef de la direction et chef des investissements de la FPI. Il était auparavant chef de la direction de Black Spruce LLC (« **Black Spruce** »), acquéreur et exploitant chevronné d'immeubles multirésidentiels de la grande région de la ville de New York, où il supervisait tous les aspects de l'entreprise et dont il présidait le comité des investissements. M. Gotlib compte plus de 20 années d'expérience dans le secteur. Conjointement avec M. Orbach, il a fondé

GO Partners en 2022. Depuis 2009, il a réalisé plus de 50 acquisitions (comprenant plus de 8 500 unités) représentant une valeur globale de près de 4 G\$. M. Gotlib est également un membre actif du Community Housing Improvement Program de la ville de New York.

Lori-Ann Beausoleil

M^{me} Beausoleil, FCPA, FCA, est fiduciaire de la FPI. Elle est actuellement chef de la direction de la société de services-conseils Beausoleil & Partners Inc., poste qu'elle occupe depuis 2021, ainsi que chef de la direction de Board Diversity Network Inc., programme de formation et de préparation des futurs administrateurs à l'intention de dirigeants, et ce, depuis 2023. M^{me} Beausoleil est également administratrice de sociétés et associée à la retraite de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. (« **PwC** »). Au cours de sa carrière de 35 ans chez PwC, elle a occupé plusieurs postes de direction, y compris ceux de leader national – conformité, éthique et gouvernance, de leader immobilier, de chef des services de juricomptabilité nationaux et de membre de l'équipe de direction du groupe transactions de PwC. Elle est actuellement membre du conseil et du comité d'audit du Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels Canadien (TSX : CAR.UN); membre du conseil, membre du comité d'audit et membre du comité de gouvernance et de responsabilité d'entreprise de Metro Inc. (TSX : MRU); administratrice principale, membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit de Brookfield Real Estate Income Trust Inc. (FPI américaine privée) et administratrice principale, membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit et des finances de Cboe Canada. M^{me} Beausoleil est également membre de Comptables professionnels agréés Canada et de l'Ordre des comptables professionnels agréés de l'Ontario, ainsi que Fellow de CPA Ontario. Elle est titulaire d'un baccalauréat en commerce de la University of Toronto.

Amber Choudhry

M^{me} Choudhry est fiduciaire de la FPI. Elle compte plus de 30 ans d'expérience dans les marchés financiers canadiens, principalement les marchés des capitaux d'emprunt. Plus récemment, elle a été directrice générale, Marchés des capitaux d'emprunt chez Marchés des capitaux CIBC à Toronto. À ce titre, M^{me} Choudhry a dirigé la création des groupes Institutions financières, Immobilier et Finance durable de Marchés des capitaux d'emprunt en mettant l'accent sur le montage et l'exécution d'émissions d'obligations institutionnelles pour Institutions financières mondiales et Sociétés immobilières canadiennes ainsi que sur l'émission d'obligations institutionnelles pour Finance durable pour des émetteurs gouvernementaux et des sociétés. Auparavant, M^{me} Choudhry a été membre principale des groupes liés aux marchés des capitaux d'emprunt de trois grandes banques d'investissement canadiennes. Elle a également travaillé au sein des groupes Audit et Insolvabilité de Coopers & Lybrand, maintenant PwC. M^{me} Choudhry est comptable professionnelle agréée, CPA, CA et analyste financière agréée ainsi que titulaire d'un baccalauréat spécialisé en mathématiques de la University of Waterloo.

Jason Farber

M. Farber est fiduciaire de la FPI. Il est actuellement président de Fallbrook Capital, un bureau de gestion de patrimoine canadien axé sur le capital d'investissement et les placements immobiliers en Amérique du Nord. Chez Fallbrook Capital, M. Farber supervise un portefeuille diversifié d'entreprises en exploitation et de projets d'aménagement liés à la fabrication, aux services maritimes, à la défense, à la distribution d'électricité ainsi qu'au pétrole et au gaz naturel. Les placements immobiliers de cette société comprennent des actifs industriels, des projets d'aménagement d'immeubles à logements multiples et des participations dans des immeubles de commerces de détail et de bureaux au Canada et aux États-Unis. Avant de fonder Fallbrook Capital, M. Farber a travaillé pendant plus de deux décennies chez GSC Technologies Inc., société de fabrication de produits de consommation établie à Montréal dotée d'un effectif de plus de 350 personnes, où il a occupé le poste de vice-président et dont il a été actionnaire principal jusqu'à sa vente en 2017. M. Farber est titulaire d'un baccalauréat ès arts en économie de l'Université McGill.

Martin Lieberman

M. Lieberman est fiduciaire de la FPI. Il est associé directeur de BMHL Equities Inc. et de Lamour Group Inc. depuis 1983. BMHL Equities Inc. est une société de portefeuille et de gestion immobilière diversifiée qui possède des actifs dans plusieurs secteurs, notamment l'entreposage en libre-service, la construction d'immeubles à logements multiples, industriels et résidentiels, et des immeubles de bureaux choisis au Canada et aux États-Unis. M. Lieberman est également chef de la direction de Lamour Group, qui exploite la plus importante entreprise de fabrication de chaussettes et de sous-vêtements au Canada et figure parmi les sociétés les plus importantes d'Amérique du Nord. En plus d'exercer ses fonctions de haut dirigeant, M. Lieberman siège au conseil d'administration de Tefron Ltd. (TASE : TFRLF), fabricant de produits textiles inscrit à la cote de la Bourse de Tel-Aviv, depuis 2015. M. Lieberman est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en économie de l'Université McGill.

et d'un Juris Doctor de la Cardozo School of Law. Il a également effectué des études supérieures en droit fiscal dans le cadre du programme de maîtrise en droit du Georgetown University Law Center.

Kyle Permut

M. Permut est fiduciaire indépendant principal de la FPI. Il a été directeur général et chef des marchés des capitaux d'emprunt pour CIBC dans la ville de New York de 1997 à 2005, puis a pris sa retraite. Après son départ à la retraite, M. Permut a siégé à titre d'administrateur indépendant au conseil d'administration d'ACRE Realty Investors Inc., soit de janvier 2015 à mai 2018, où il a également été président du comité de rémunération. Auparavant, il a été consultant auprès d'Arbor Realty Trust, Inc. de janvier 2012 à janvier 2013 et membre de son conseil d'administration et de son comité de rémunération d'août 2005 à janvier 2012. M. Permut est titulaire d'un baccalauréat ès arts de la Cornell University.

Mark Teo

M. Teo est fiduciaire de la FPI. Il est actuellement chef de la direction et président de The Sigma Plastics Group, poste qu'il occupe depuis 2020. Sigma est le plus important fabricant privé de films et de feuilles en Amérique du Nord, comptant 47 usines de fabrication en Amérique du Nord et des produits de plus de 2 G\$. Elle exploite également deux établissements à l'étranger, l'un en Pologne et l'autre en Thaïlande. M. Teo siège également au conseil de direction de la division Films et sacs flexibles, au Processors Council de la SPI, association commerciale de l'industrie du plastique, et au conseil d'administration de la PLASTICS Industry Association, qui a été fondée en 1937 et soutient l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement en plastique. M. Teo a auparavant siégé au conseil d'administration de la Somerset Regal Bank à Livingston, au New Jersey de 2008 à 2014. Il a étudié à la Boston University, où il a obtenu avec mention un baccalauréat ès sciences spécialisé en administration des affaires en 1995.

Zev Zlotnick

M. Zlotnick est fiduciaire de la FPI. Il est actuellement associé du cabinet d'avocats Gardiner Roberts LLP, et ce, depuis 2010. Il copréside le groupe Aménagement immobilier et le groupe Services financiers de ce cabinet et est membre de son comité de direction et de son comité de rémunération. M. Zlotnick est également membre du Barreau de l'Ontario, de l'Association du Barreau de l'Ontario et de l'Ontario Retirement Communities Association. Il est titulaire d'un baccalauréat en études administratives de la York University, d'une maîtrise en administration des affaires de la Schulich School of Business et d'un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School.

Amendes ou sanctions

Aucun fiduciaire ou membre de la haute direction pressenti de la FPI et, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI, ne s'est vu imposer des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières ni n'a conclu un règlement amiable avec une autorité en valeurs mobilières ni ne s'est vu imposer une autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Faillites personnelles

Au cours des 10 années précédant la date du présent prospectus, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction existant ou pressenti de la FPI et, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI n'a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de toute législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers ou n'a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé afin de détenir son actif.

Interdictions d'opérations et faillites de sociétés

À l'exception de ce qui est indiqué ci-après, en date du présent prospectus ou au cours des 10 années précédentes, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction existant ou pressenti de la FPI et, à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI : a) n'est ou n'a été administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction existant ou proposé exerçait ces fonctions, ou b) n'a fait l'objet d'une

ordonnance prononcée après la cessation des fonctions de l'administrateur, du chef de la direction ou du chef des finances en raison d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions, ou c) n'est ou n'a été administrateur ou membre de la haute direction d'une société qui, pendant que cette personne exerçait ces fonctions ou au cours de l'année suivant la cessation de ses fonctions, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, a fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir l'actif. Pour l'application du présent paragraphe, une « ordonnance » s'entend de toute interdiction d'opérations, de toute ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, dans chaque cas qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs.

Comités du conseil

Le conseil mettra sur pied deux comités : le comité d'audit et le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures.

Comité d'audit

Le comité d'audit sera formé d'au moins trois fiduciaires, qui seront des personnes que la FPI considère (i) comme des fiduciaires indépendants (sauf temporairement dans certaines circonstances limitées conformément au Règlement 52-110) et (ii) comme possédant des compétences financières au sens donné à ce terme dans le Règlement 52-110, et dont la majorité seront des résidents du Canada. Initialement, le comité d'audit sera composé de Lori-Ann Beausoleil, qui agira à titre de présidente, ainsi que de Amber Choudhry et Martin Lieberman, qui sont considérés comme indépendants. Chaque membre du comité d'audit comprendra les principes comptables utilisés pour établir les états financiers et possèdera de l'expérience variée quant à l'application générale de ces principes comptables, et comprendra également les contrôles internes et les procédures de communication de l'information financière.

Voir « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires — Renseignements biographiques sur les fiduciaires* » pour obtenir des renseignements biographiques sur chaque membre du comité d'audit, notamment la formation ou l'expérience qui est pertinente à l'exercice de ses responsabilités en tant que membre du comité d'audit ou qui lui permet de comprendre les principes comptables utilisés par la FPI pour établir ses états financiers.

Le conseil adoptera pour le comité d'audit des règles écrites, correspondant essentiellement au texte reproduit à l'annexe A du présent prospectus, qui décriront les responsabilités du comité d'audit. Il est prévu que le comité d'audit sera notamment responsable de ce qui suit : (i) examiner les états financiers annuels et trimestriels, l'information financière communiquée dans les prospectus ou d'autres documents d'offre de titres de la FPI, ainsi que les communiqués de presse présentant des résultats financiers de la FPI ou basés sur ceux-ci et toute autre information financière importante communiquée au public; (ii) passer en revue les politiques comptables et les autres estimations et décisions importantes de la FPI, de nature comptable et autre, qui sous-tendent les états financiers présentés par la direction, y compris les changements importants apportés à ceux-ci ainsi que leur incidence; (iii) sur demande, discuter avec la direction, les auditeurs et le conseiller juridique interne de tout litige ou de toute autre éventualité qui pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers; (iv) analyser l'incidence importante d'initiatives comptables réglementaires ou de structures hors bilan sur les états financiers présentés par la direction, notamment les exigences relatives à des opérations complexes ou inhabituelles, les changements importants aux principes comptables et les autres traitements prescrits par les principes comptables généralement reconnus applicables; (v) examiner et approuver la mission des auditeurs; (vi) superviser l'efficacité des travaux des auditeurs et examiner leur statut d'indépendance et leur rémunération; (vii) examiner le système de contrôles internes de la FPI, y compris son efficacité et les changements importants qui y sont apportés, avec la direction et les auditeurs; (viii) superviser les systèmes de gestion du risque de la FPI; et (ix) examiner l'évaluation par la direction de la conformité aux exigences légales et réglementaires et les rapports de la direction à ce sujet.

Le comité d'audit communiquera directement avec le chef des finances et les auditeurs externes de la FPI afin de discuter des questions que le comité d'audit juge appropriées et de les examiner.

Le tableau qui suit présente, par catégorie, les honoraires exigibles par KPMG LLP à titre d'auditeurs externes de la FPI et pour les autres services qu'ils ont fournis à la FPI dans le cadre de sa constitution et de son organisation, pour la période indiquée :

Catégorie d'honoraires	Période du 1^{er} janvier 2025 au • 2025
Honoraires d'audit ⁽¹⁾	• \$
Honoraires pour services liés à l'audit ⁽²⁾	• \$
Honoraires pour services fiscaux ⁽³⁾	• \$
Autres honoraires ⁽⁴⁾	• \$

Notes :

- (1) Les « honoraires d'audit » ont trait à l'audit des états financiers inclus dans le présent prospectus, à l'examen des états financiers intermédiaires inclus dans le présent prospectus, et à l'examen des prévisions financières et des procédures effectuées dans le cadre du placement.
- (2) Les « honoraires pour services liés à l'audit » ont trait aux services de traduction vers le français.
- (3) Les « honoraires pour services fiscaux » ont trait à certains services de conformité et services-conseils en fiscalité.
- (4) Les « autres honoraires » ont trait à certains services-conseils liés à un premier appel public à l'épargne fournis à la direction.

Aucuns honoraires n'étaient payables à KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. à titre d'auditeurs externes de la FPI ni pour d'autres services fournis à la FPI avant 2025.

Comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures sera composé en tout temps d'au moins trois fiduciaires, qui seront en majorité des personnes que la FPI considère comme des fiduciaires indépendants et des résidents du Canada, et il sera chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer les politiques de la FPI en matière de rémunération, de gouvernance et de mise en candidature. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures sera initialement composé de Kyle Permut, qui agira à titre de président, de Jason Farber et Martin Lieberman, et ces personnes sont toutes considérées comme des fiduciaires indépendants par la FPI.

Le conseil adoptera pour le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures des règles écrites qui décriront les responsabilités de ce comité, soit : (i) évaluer l'efficacité du conseil, de chacun de ses comités et de chacun des fiduciaires; (ii) superviser le recrutement et la sélection de candidats à titre de fiduciaires de la FPI; (iii) concevoir un programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires; (iv) examiner et approuver les propositions présentées par les fiduciaires en vue de retenir les services de conseillers externes, pour le compte du conseil dans son ensemble ou pour le compte des fiduciaires indépendants; (v) examiner le nombre de fiduciaires qui composent le conseil et formuler des recommandations au conseil au sujet de la modification de ce nombre; (vi) examiner les questions concernant la relève de la direction; (vii) administrer tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et tout autre programme de rémunération incitative; (viii) évaluer le rendement de la direction de la FPI; (ix) examiner et approuver la rémunération versée par la FPI aux membres de la haute direction de la FPI; et (x) examiner la rémunération payable aux fiduciaires de la FPI et formuler des recommandations au conseil à cet égard.

Le conseil estime que les membres du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures possèdent individuellement et collectivement les connaissances, la compétence et l'expérience requises en matière de gouvernance et de rémunération, notamment de gestion des ressources humaines, de rémunération des membres de la haute direction et de leadership général en affaires, pour remplir le mandat du comité. Tous les membres du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures ont des connaissances et une expérience approfondies en tant qu'actuels et anciens cadres supérieurs d'organisations d'envergure complexes et/ou en tant que membres du conseil d'administration d'autres entités cotées en bourse. Pour en savoir plus sur la formation et l'expérience pertinentes de chaque membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, voir « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires — Renseignements biographiques sur les fiduciaires* ».

Pour déterminer la rémunération totale des fiduciaires et des membres de la haute direction de la FPI, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures et le conseil tiendront compte de plusieurs facteurs clés, dont (i) le rendement relatif total pour les porteurs de parts, (ii) les acquisitions, les financements et les refinancements et (iii) le rendement financier. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures et le conseil évalueront aussi le rendement individuel de chaque membre de la haute direction sous plusieurs aspects, dont le leadership, le développement de l'équipe, la gestion d'actifs, l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement et de financement, la gouvernance d'une société ouverte et l'atteinte d'objectifs précis.

Nomination des fiduciaires

Tous les candidats au conseil sont présentés par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, qui tient compte d'une combinaison de compétences et d'expérience qu'il juge nécessaires à l'atteinte des objectifs de la FPI. Par ailleurs, les porteurs de parts peuvent proposer des candidatures dans certaines circonstances, conformément aux dispositions relatives au préavis. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Dispositions relatives au préavis* ». Le mandat des fiduciaires qui sont élus à l'assemblée annuelle prend fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante et ceux-ci peuvent être réélus. Quant aux fiduciaires nommés par les fiduciaires entre les assemblées des porteurs de parts conformément à la déclaration de fiducie, leur mandat prend fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante, et ils peuvent être élus ou réélus, selon le cas.

Politique sur l'élection à la majorité

Conformément aux exigences de la TSX, le conseil adoptera une « politique sur l'élection à la majorité » aux termes de laquelle un candidat à l'élection à un poste de fiduciaire qui n'obtient pas plus de votes « pour » que d'« abstentions » de vote dans le cadre d'une élection d'administrateurs par les porteurs de parts sera censé offrir de remettre sa démission au président du conseil dans les plus brefs délais après l'assemblée des porteurs de parts à laquelle le fiduciaire a été élu. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures examinera cette offre et recommandera au conseil de l'accepter ou de la refuser. Le conseil acceptera la démission dans les plus brefs délais, à moins qu'il ne juge, en consultation avec le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, que l'acceptation de la démission doit être reportée ou que la démission doit être refusée en raison de circonstances exceptionnelles. Le conseil prendra sa décision et l'annoncera par voie de communiqué dans les 90 jours suivant l'assemblée des porteurs de parts. Le fiduciaire qui présente sa démission conformément à la politique sur l'élection à la majorité ne participera à aucune réunion du conseil ou du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures au cours de laquelle la démission est examinée.

Limites à la durée du mandat

La FPI n'impose pas de limites à la durée du mandat de ses fiduciaires, car elle estime que la limitation de la durée du mandat constitue un mécanisme arbitraire de destitution des fiduciaires qui peut faire en sorte qu'un fiduciaire expérimenté et talentueux soit contraint de quitter le conseil du seul fait que son mandat est terminé. La direction de la FPI estime plutôt que les fiduciaires devraient être évalués au moins annuellement quant à leur capacité à continuer de faire œuvre utile auprès de la FPI. La FPI s'est engagée à s'assurer que son conseil soit composé de personnes possédant les compétences appropriées et à demander annuellement à ses fiduciaires d'évaluer l'efficacité du conseil et de chaque fiduciaire. Les résultats de ces évaluations annuelles sont pris en considération au moment de préparer la liste des candidats appropriés à l'élection au poste de fiduciaire à chaque assemblée annuelle.

Rémunération des fiduciaires

Chaque fiduciaire indépendant touchera une rémunération annuelle de 115 000 \$ par année, dont la moitié sera versée en espèces et l'autre moitié, sous forme de parts différées (définies aux présentes). Chaque fiduciaire sera remboursé de tous les frais de déplacement et frais connexes raisonnables qu'il aura engagés. Le président du conseil (si ce fiduciaire est indépendant, sinon le fiduciaire indépendant principal) touchera une rémunération annuelle supplémentaire de 60 000 \$ par année. Le président du comité d'audit et le président du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, chacun étant indépendant, toucheront respectivement une rémunération supplémentaire de 25 000 \$. Les fiduciaires ne toucheront aucune rémunération supplémentaire pour agir à titre d'administrateurs siégeant aux conseils des filiales de la FPI. Les fiduciaires qui sont aussi membres de la direction et les fiduciaires qui ne sont pas autrement indépendants ou qui sont affiliés à un porteur de la participation conservée ne recevront aucune rémunération pour agir à titre de fiduciaires.

La FPI établira des lignes directrices en matière de propriété de capitaux propres à l'intention des fiduciaires (et des membres de la haute direction) afin d'harmoniser davantage les intérêts des fiduciaires et des membres de la haute direction avec ceux des porteurs de parts. Voir « *Rémunération de la haute direction — Lignes directrices en matière de propriété de parts par les membres de la haute direction* ».

La FPI compte aussi adopter, simultanément à la clôture, un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres (défini aux présentes) à l'intention de ses hauts dirigeants et fiduciaires en vue d'harmoniser les intérêts des hauts dirigeants et fiduciaires avec ceux de la FPI et de ses porteurs de parts. Aux termes d'un tel régime, les fiduciaires pourront choisir de recevoir, en totalité ou en partie, toute somme qui leur serait normalement versée en espèces (c.-à-d. leur rémunération annuelle

à titre de membre du conseil et les autres provisions) sous forme de parts différées créées aux termes du régime. Toutefois, aux termes des lignes directrices en matière de propriété de capitaux propres à l'intention des fiduciaires qui devraient être établies par la FPI, on s'attend à ce que chaque fiduciaire reçoive au moins 50 % de sa rémunération annuelle sous forme de parts différées de la FPI jusqu'à ce que le fiduciaire respecte les exigences relatives à la propriété de capitaux propres. Voir « *Rémunération de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres* » et « *Rémunération de la haute direction — Lignes directrices en matière de propriété de parts par les membres de la haute direction* ».

Orientation et formation continue

Nouveaux fiduciaires

Lorsqu'ils sont élus au conseil, les nouveaux fiduciaires participent à un programme d'orientation complet. Dans le cadre de ce programme, ils se familiariseront avec l'entreprise de la FPI, notamment sa structure, ses activités et les risques auxquels elle est exposée. Tous les nouveaux fiduciaires visiteront les immeubles de la FPI. On leur expliquera le rôle du conseil et de ses comités, ainsi que l'apport attendu de chaque fiduciaire. Les nouveaux fiduciaires recevront aussi une trousse d'orientation renfermant tous les mandats et toutes les chartes des comités des fiduciaires, des exemplaires des politiques de la FPI ainsi que d'autres renseignements généraux sur l'entreprise et les activités de la FPI et sur les risques auxquels elle est exposée.

Formation continue

Le programme de formation continue des fiduciaires de la FPI prévoit l'évaluation continue des aptitudes et des compétences des fiduciaires par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures. Le conseil est actuellement composé de fiduciaires très compétents et expérimentés, dont les compétences et les connaissances sont impressionnantes. Bon nombre des fiduciaires sont des dirigeants d'entreprise, des administrateurs ou des professionnels chevronnés cumulant une expérience considérable, notamment à titre d'administrateurs ou de fiduciaires d'autres sociétés ou fiducies ouvertes d'importance. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures surveillera régulièrement la composition du conseil et recommandera l'adoption d'un programme de formation continue officiel s'il le juge nécessaire.

Dans le cadre du programme de formation continue de la FPI, les fiduciaires :

- recevront par voie électronique un dossier d'information complet avant chaque réunion du conseil ou d'un comité du conseil;
- recevront un rapport trimestriel de la haute direction sur les activités et les marchés de la FPI;
- recevront des comptes rendus de la direction et de tiers (notamment des conseillers) sur l'évolution de la réglementation ainsi que sur les tendances et des questions liées aux activités de la FPI;
- recevront des rapports sur les travaux des comités du conseil après leurs réunions;
- feront des visites périodiques des immeubles de la FPI;
- sont invités à participer à des conférences et à des événements du secteur, dont les frais raisonnables seront remboursés par la FPI.

Évaluations du conseil

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures procédera à une évaluation annuelle du conseil, de ses comités et des fiduciaires, laquelle évaluation annuelle comprendra une évaluation de l'expérience, des compétences financières, de l'indépendance et des autres critères des fiduciaires. Le processus d'évaluation exigera que chaque fiduciaire remplisse un questionnaire comportant : (i) une évaluation de l'efficacité du conseil et de chaque comité; (ii) une évaluation des autres fiduciaires et (iii) une auto-évaluation par chacun des fiduciaires de leur propre rendement. Le président du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures rendra compte des résultats de ces évaluations au conseil. Ce processus est utilisé comme (i) un outil d'évaluation; (ii) un volet du processus d'examen périodique de la participation des membres du conseil; et (iii) un outil de planification de la relève du conseil.

Diversité

La FPI s'est engagée à favoriser un milieu de travail ouvert et inclusif. Le code de conduite de la FPI soulignera son engagement envers la diversité et reconnaît celle-ci comme un actif important. Le code de conduite stipulera expressément que la FPI et ses filiales ont à cœur d'offrir des occasions égales à tous dans tous les aspects d'emploi. La FPI adhère au principe selon lequel le conseil devrait représenter une gamme diversifiée de compétences, d'expériences et de points de vue pertinents en fonction de ses activités.

Dans le cadre de l'engagement de la FPI envers la diversité au conseil, après la clôture, le conseil adoptera une politique en matière de diversité (la « **politique en matière de diversité** »). Conformément à la politique en matière de diversité, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures tiendra compte d'un certain nombre de facteurs, dont le genre, l'origine ethnique et géographique, la race, l'âge, l'expérience et l'expertise professionnelles, ainsi que les compétences et les perspectives personnelles, quand il cherchera et évaluera de nouveaux candidats pour un poste de fiduciaire ou évaluera les candidats à une réélection. Le conseil veillera au respect de la politique en matière de diversité en exigeant du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures qu'il réalise chaque année une évaluation du niveau de représentation au sein du conseil des caractéristiques énumérées dans cette politique, y compris le nombre de femmes. Malgré ce qui précède, les recommandations de candidats aux postes de fiduciaire se fondent principalement sur le mérite et le rendement, et tiennent dûment compte de l'efficacité générale du conseil, mais la diversité est également prise en compte, car la pluralité des parcours, des points de vue et des expériences enrichit le conseil et l'équipe de direction.

La politique en matière de diversité ne précisera pas un nombre cible de fiduciaires qui sont des femmes et/ou des personnes de couleur, et la FPI ne cherchera pas à maintenir une cible donnée en nommant les membres de la haute direction, puisque le conseil estime que son processus d'évaluation et de mise en candidature est rigoureux et que, dans les faits, il tient compte de la diversité des genres, des ethnies et des races au sein du conseil et la favorise. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures aura la responsabilité d'examiner chaque année la structure et la diversité du conseil, et il peut établir des objectifs en matière de diversité, y compris la diversité des genres, des ethnies et des races, relativement à la composition optimale du conseil dans le cadre du processus de recrutement et de mise en candidature des fiduciaires.

De même, la FPI, le conseil et le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures continueront de tenir compte, entre autres critères, du niveau de représentation des femmes et des personnes de couleur pour les nominations à un poste de haute direction. Dans ses recherches pour trouver de nouveaux membres de la haute direction, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures inclura la diversité au sein de la direction dans les différents facteurs guidant ses recherches. Cet objectif sera atteint grâce à une surveillance continue du niveau de la représentation féminine dans les postes de haute direction et, s'il y a lieu, au recrutement de candidates féminines compétentes dans le cadre de l'ensemble du processus de sélection et de recrutement de la FPI visant à pourvoir des postes de hauts dirigeants, au besoin, par suite de vacances, d'expansion ou autrement. Malgré ce qui précède, les nominations aux postes de membre de la haute direction seront toujours fondées sur le mérite, compte tenu des besoins de la FPI.

Il y a actuellement deux femmes fiduciaires au sein du conseil (22 % du conseil et 40 % des fiduciaires indépendants), et il n'y a aucune femme au sein de la haute direction de la FPI (0 %). De plus, les femmes et les personnes de couleur représentent 22 % du conseil et 40 % des fiduciaires indépendants.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renfermera des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » afin de protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à la FPI. Étant donné que les fiduciaires participeront à un large éventail d'activités immobilières et autres, la déclaration de fiducie renfermera des dispositions, semblables à celles que prévoit la LCSA, qui exigeront que chaque fiduciaire communique à la FPI, à la première réunion des fiduciaires à laquelle un projet de contrat ou d'opération est examiné, tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance ou un projet de contrat ou d'opération d'importance avec la FPI (y compris un contrat ou une opération permettant d'effectuer un placement dans un immeuble ou d'en disposer ou de conclure une convention de coentreprise), ou le fait que cette personne est un administrateur ou un membre de la direction d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance ou à un projet de contrat ou d'opération d'importance avec la FPI, ou qu'il a par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. Si un contrat ou une opération d'importance ou un projet de contrat ou d'opération d'importance qui, dans le cours normal des affaires, ne requiert pas l'approbation des fiduciaires, un fiduciaire devra communiquer par écrit à la FPI ou demander que soient consignées au procès-verbal des réunions des fiduciaires la nature et l'étendue de son intérêt dès qu'il a connaissance de ce contrat ou de cette opération ou de ce projet de contrat ou d'opération. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une déclaration relativement à ce

qui précède ne pourra pas voter à l'égard de toute résolution visant l'approbation du contrat ou de l'opération en question, à moins que le contrat ou l'opération ne porte principalement sur sa rémunération ou sur une indemnité aux termes des dispositions de la déclaration de fiducie ou l'achat ou le maintien de l'assurance-responsabilité.

Toutes les décisions du conseil nécessiteront l'approbation de la majorité des fiduciaires présents ou assistant par téléphone à une réunion du conseil, sauf pour chacun des points ci-après, qui nécessiteront également l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants :

- a) l'acquisition d'un immeuble ou un investissement dans un immeuble, qu'il soit acquis dans le cadre d'un investissement conjoint ou autrement, dans lequel une personne apparentée à la FPI, y compris GO Partners ou une personne assujettie à des restrictions, a un intérêt direct ou indirect, que ce soit comme propriétaire, comme exploitant ou comme gestionnaire;
- b) un changement important apporté à une convention intervenue avec une personne apparentée à la FPI ou le renouvellement, la prolongation ou la résiliation d'une telle convention ou toute augmentation des frais payables aux termes de cette convention;
- c) la conclusion d'une convention par la FPI, ou la renonciation à un droit ou à un recours aux termes d'une convention, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou d'un tel recours, ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un investissement conjoint, dans chaque cas, avec a) un fiduciaire, b) une entité directement ou indirectement contrôlée par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante, ou c) une entité pour laquelle un fiduciaire agit en qualité d'administrateur ou en toute autre qualité semblable;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement de toute dette impayée de la part ou en faveur a) d'un fiduciaire, b) d'une entité directement ou indirectement contrôlée par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante ou c) d'une entité pour laquelle un fiduciaire agit en qualité d'administrateur ou en toute autre qualité semblable;
- e) des décisions relatives à des réclamations déposées par une ou plusieurs parties à une convention conclue avec une personne apparentée à la FPI ou contre cette ou ces parties;
- f) la nomination de membres du conseil d'administration de Holdings.

Dans le cadre de toute opération mettant en cause la FPI, y compris une opération qui nécessite l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants, le conseil a le pouvoir de retenir les services de conseillers juridiques, d'experts-conseils ou d'autres conseillers externes pour l'aider à négocier et à réaliser l'opération sans devoir consulter les dirigeants de la FPI ni obtenir leur approbation.

Il est prévu que les fiduciaires indépendants tiendront des réunions à huis clos, sans la présence des fiduciaires non indépendants et des membres de la direction, dans le cadre des réunions périodiques du conseil. Le président du conseil tiendra des réunions à huis clos sans la présence des autres fiduciaires non indépendants et de la direction, et si les fiduciaires indépendants ont établi que le président du conseil se trouve en situation de conflit d'intérêts potentiel dans le cadre de sa désignation de non indépendant conformément au Règlement 58-101 ou autrement, le fiduciaire indépendant principal, qui est nommé par et parmi les fiduciaires indépendants, tiendra ces réunions à huis clos sans la présence des membres de la direction et sans la présence des membres de la direction ou des fiduciaires non indépendants (y compris le président du conseil).

Membres de la haute direction

Avec prise d'effet à la clôture, le conseil adoptera pour le poste de chef de la direction une description de poste et un mandat écrits qui énonceront ses responsabilités principales. Les fonctions principales du chef de la direction seront de diriger la gestion des activités et des affaires de la FPI, de gérer la mise en application des résolutions et des politiques du conseil, de superviser la gestion quotidienne et de communiquer avec les porteurs de parts et les organismes de réglementation. Le mandat du chef de la direction sera examiné annuellement par le conseil aux fins d'approbation.

Le tableau suivant présente le nom de chaque membre de la haute direction de la FPI, sa province ou son État et son pays de résidence et le poste qu'il occupe au sein de la FPI à la clôture :

Nom, province ou État et pays de résidence	Poste occupé au sein de la FPI
Joshua Gotlib (New York) États-Unis	Chef de la direction et chef des investissements
Matthew Keller (New York) États-Unis	Président
Peter Sweeney (Ontario) Canada	Chef des finances
Maxwell Kaufman (New York) États-Unis	Chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général

Le texte qui suit présente des renseignements biographiques supplémentaires sur les membres de la haute direction de la FPI, y compris une description de l'occupation principale de chacun au cours des cinq dernières années.

Joshua Gotlib — Chef de la direction et chef des investissements

Voir « *Fiduciaires et direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires — Renseignements biographiques sur les fiduciaires* ».

Matthew Keller — Président

M. Keller est le président de la FPI. Il compte plus de 15 années d'expérience à titre d'analyste, de promoteur et de gestionnaire d'actifs dans différentes catégories d'immobilier. Il est entré au service du promoteur à la fondation de celui-ci et occupe également le poste de chef de l'exploitation de Black Spruce LLC et directeur de Nieuw Amsterdam Property Management depuis 2013. Simultanément à la clôture, M. Keller démissionnera de ses fonctions auprès de Black Spruce et de Nieuw Amsterdam Property Management. M. Keller est titulaire d'un baccalauréat ès arts du Haverford College.

Peter Sweeney — Chef des finances

M. Sweeney est le chef des finances de la FPI. Il est président et chef de la direction de Green Emerald Real Estate Corporation depuis 2022. Il a auparavant exercé les fonctions de chef des finances de SmartCentres Real Estate Investment Trust (TSX : SRU.UN) de 2014 à 2022. Auparavant, il a été vice-président et chef des finances d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (TSX : AP.UN) de 2010 à 2014. M. Sweeney est comptable professionnel agréé, est un ancien de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et est diplômé de la Toronto Metropolitan University.

Maxwell Kaufman — Chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général

M. Kaufman est le chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général de la FPI. Il est entré au service du promoteur en 2024. Auparavant, il a travaillé chez Balyasny Asset Management d'octobre 2022 à juillet 2024 et chez Millennium Management, LLC d'octobre 2021 à août 2022. M. Kaufman a débuté sa carrière en tant qu'avocat spécialisé en fusions et acquisitions au sein du cabinet d'avocats Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Il a étudié à la Cornell University et à la Columbia Law School.

Assurance-responsabilité des fiduciaires et des dirigeants

La FPI a l'intention de souscrire pour les fiduciaires et les dirigeants une assurance-responsabilité qui indemniserait les fiduciaires et les dirigeants de la FPI dans certains cas, notamment à l'égard du présent prospectus. La FPI souscrira aussi une police d'assurance de la responsabilité à l'égard du prospectus d'une durée de six ans, couvrant ainsi les fiduciaires et les dirigeants de la FPI, le promoteur et la FPI, sous réserve de certaines restrictions, franchises et autres modalités et conditions. De plus, la FPI conclura des conventions d'indemnisation avec chacun de ses fiduciaires et dirigeants, à l'égard de la responsabilité et des frais pouvant découler d'une poursuite ou d'un litige intenté contre eux dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, sous réserve des restrictions habituelles prescrites par la législation applicable.

RÉMUNÉRATION DE LA HAUTE DIRECTION

Introduction

Le texte qui suit décrit les principales composantes du régime de rémunération de la haute direction prévu de la FPI, plus particulièrement le processus d'établissement de la rémunération payable au chef de la direction et chef des investissements et au chef des finances, de même qu'au président et au chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général, qui sont les autres membres de la haute direction les mieux rémunérés; chacun sera employé par la FPI. Le chef de la direction et chef des investissements, le chef des finances, le président et le chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général sont appelés aux présentes « membres de la haute direction visés », conformément aux lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

Les mécanismes de rémunération proposés par la FPI pour les membres de la haute direction visés sont décrits ci-après.

Principales composantes de la rémunération

La rémunération des membres de la haute direction visés se composera initialement du salaire de base et des primes en espèces annuelles discrétionnaires. Au départ, il n'existera aucune formule particulière visant à établir le montant du salaire de base ou des primes en espèces ni aucune approche officielle appliquée en vue d'établir la façon dont un élément de la rémunération s'inscrit dans les objectifs généraux en matière de rémunération à l'égard des activités de la FPI. Les objectifs et les mesures de rendement peuvent varier d'une année à l'autre, selon ce que la FPI estime opportun. La FPI a retenu les services de Ferguson Partners Consulting L.P. (« **Ferguson** ») à titre d'expert-conseil en rémunération indépendant chargé de l'aider à concevoir un programme de rémunération efficace, à établir la rémunération, à effectuer des analyses comparatives et à appliquer certains critères de sélection de sociétés comparables.

Analyse comparative

Dans le cadre de l'examen et de l'établissement de la rémunération de la haute direction, la FPI, en consultation avec Ferguson, a créé un groupe de sociétés comparables (le « **groupe de référence** ») afin de faire une analyse comparative de la rémunération. Les sociétés que la FPI a sélectionnées pour former le groupe de référence sont censées être représentatives de la situation financière future de la FPI à titre d'émetteur assujéti canadien.

Aux termes des critères de sélection utilisés pour déterminer la composition du groupe de référence, les sociétés retenues devaient être : (i) des sociétés de taille similaire, évaluées en fonction de la valeur totale de l'entreprise ou de la capitalisation boursière implicite, (ii) des sociétés ayant des actifs comparables, principalement des FPI axées sur les immeubles résidentiels et (iii) des sociétés dont le siège social est situé aux États-Unis ou au Canada, afin d'équilibrer l'environnement concurrentiel dans lequel la FPI exerce ses activités.

Les sociétés qui font partie du groupe de référence sont les suivantes :

American Assets Trust, Inc.
Apartment Investment and Management Company
Armada Hoffer Properties, Inc.
BSR Real Estate Investment Trust
Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels
Canadien
Centerspace
Elme Communities
First Capital Real Estate Investment Trust

Flagship Communities Real Estate Investment Trust
H&R Real Estate Investment Trust
Independence Realty Trust
InterRent Real Estate Investment Trust
Killam Apartment REIT
Mainstreet Equity Corp.
UMH Properties, Inc.
Veris Residential, Inc.

Salaires de base

Les salaires de base visent à fournir une rémunération fixe appropriée qui facilitera le recrutement des employés et leur maintien en fonction. Les salaires de base sont établis au cas par cas, compte tenu de l'apport passé, actuel et éventuel de chaque membre de la haute direction visé au succès de la FPI, de son poste et de ses responsabilités et des pratiques de rémunération concurrentielles d'autres fiducies et sociétés de placement immobilier de taille comparable du même secteur d'activité. Les augmentations du salaire de base sont à l'entière appréciation des fiduciaires.

Primes annuelles en espèces

Des primes annuelles en espèces peuvent être versées aux membres de la haute direction visés. L'attribution de ces primes annuelles en espèces ne sera pas dictée dans le cadre d'un régime incitatif officiel ou au moyen de formules établies, mais se fera plutôt de façon discrétionnaire, en fonction de critères de rendement qualitatifs et quantitatifs, comme l'atteinte des mesures de rendement établies par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures pour la FPI et les dirigeants, afin de récompenser le rendement individuel du membre de la haute direction visé. La direction de la FPI estime qu'il convient, dans le cas d'un émetteur à capital ouvert nouvellement créé, de fixer la rémunération incitative devant être versée aux membres de la haute direction selon une fourchette fixée par contrat, après avoir examiné et évalué globalement le rendement de la FPI, sur le plan des résultats financiers, des réalisations et du positionnement stratégique, ainsi que l'apport de chacun, entre autres, plutôt que de s'en tenir à des formules établies. Le chef de la direction fera, chaque année, une recommandation au comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures quant au montant de la prime en espèces devant être versée aux autres membres de la haute direction visés, aux fins d'approbation. Le chef de la direction peut fixer des buts et objectifs prédéterminés afin d'aider à établir le montant des primes en espèces devant être versées, lesquels buts et objectifs peuvent comprendre un ensemble de cibles pour la FPI de même que des paramètres personnels applicables aux membres de la haute direction visés. Au fil de l'évolution et de la croissance de la FPI, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures se penchera sur la possibilité d'adopter une approche plus structurée en ce qui concerne les primes annuelles en espèces, ce qui pourrait inclure l'utilisation de « cartes de pointage ».

Mesures incitatives à long terme

La FPI estime que des attributions fondées sur des titres de capitaux propres inciteront fortement la direction à se concentrer sur le rendement à long terme et la création de valeur pour les porteurs de parts et lui permettra de récompenser les membres de la haute direction visés pour leurs apports soutenus à la FPI. En raison de la nature concurrentielle du marché pour des dirigeants talentueux, le maintien en fonction des membres de la haute direction visés performants est essentiel à la poursuite du succès de la FPI. L'octroi d'attributions incitatives fondées sur des titres de capitaux propres aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres (qui pourraient comprendre des unités de titres de capitaux propres incessibles, des attributions liées au rendement, des parts de fiducie différées, des participations aux bénéfices d'OpCo et d'autres attributions dont la conversion, l'échange ou l'exercice permet d'acquérir des parts ou qui sont fondées sur des parts) pourrait être utilisé pour mieux harmoniser les intérêts des membres de la haute direction visés avec ceux des porteurs de parts puisque ces attributions sont liées au rendement financier et au cours des parts de la FPI et qu'elles ne sont acquises ou dévolues que sur un certain nombre d'années. Le conseil, agissant conformément à la recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, peut désigner les personnes admissibles à recevoir des octrois d'attributions incitatives fondées sur des titres de capitaux propres. Pour déterminer l'octroi de ces attributions, le conseil et le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures tiendront compte du poste de la personne, de l'étendue de ses responsabilités, de son apport au succès de la FPI, de sa capacité à influencer sur les bénéfices, de son rendement récent et antérieur, de son mandat et des attributions qu'elle a reçues antérieurement, ainsi que de la valeur des attributions par rapport à d'autres éléments de la rémunération totale du membre de la haute direction visé quant à tout octroi. Aucune attribution ni aucun octroi ne seront versés dans le cadre de la clôture.

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Dans le cadre du présent placement, avec prise d'effet à compter de la clôture, le conseil entend adopter le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI (le « **régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** ») et la FPI prévoit permettre à OpCo d'octroyer des participations aux bénéfices d'OpCo à certains fiduciaires, dirigeants et employés de la FPI à l'occasion après la clôture. Toutes les attributions de titres de capitaux propres et fondées sur des titres de capitaux propres devant être effectuées ou octroyées, y compris les octrois futurs aux membres de la haute direction visés de la FPI, seront effectuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Les objectifs du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres sont les suivants : (i) promouvoir les intérêts de la FPI en améliorant la capacité de la FPI et de ses filiales à attirer, à motiver et à retenir les employés, les fiduciaires, les administrateurs et les consultants; (ii) récompenser ces personnes pour leur apport constant; et (iii) inciter ces personnes à tenir compte du rendement financier à long terme de la FPI. Voici un résumé des principales caractéristiques du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est administré par le conseil, lequel pourra toutefois, à son appréciation, déléguer ses pouvoirs administratifs au titre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à un comité. Le conseil a le pouvoir, notamment, d'établir l'admissibilité aux attributions, d'octroyer les attributions et d'en déterminer la forme, d'établir, d'annuler, de modifier, d'ajuster ou d'autrement changer le type d'attribution ainsi que leurs modalités, d'accélérer l'acquisition ou la possibilité d'exercice des attributions, d'interpréter les modalités et les dispositions du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de toute convention relative aux attributions et par ailleurs de prendre toutes les décisions et toutes les autres mesures nécessaires ou souhaitables pour la mise en œuvre et l'administration du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Sous réserve des modalités d'un contrat d'emploi écrit, d'une convention relative aux attributions ou d'une autre convention écrite qui lie la FPI et un participant au régime applicable, les décisions du conseil relativement au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et à toute attribution dans le cadre de ce régime lieront toutes les personnes visées. Sont admissibles au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, les fiduciaires, les employés et les consultants (au sens attribué à ces termes dans le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres) ainsi que les administrateurs, les gestionnaires et les dirigeants de la FPI et de ses filiales.

Types d'attributions

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoit des attributions de parts incessibles (les « **parts incessibles** »), de parts liées au rendement (les « **parts liées au rendement** ») et de parts différées (les « **parts différées** ») de la FPI, chaque type étant défini et abordé plus en détail ci-après. Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoit aussi l'attribution de participations aux bénéfices d'OpCo, qui sont décrites plus en détail à la rubrique « — *Attributions de participations aux bénéfices d'OpCo* ».

- **Parts incessibles.** Les attributions de parts incessibles sont des attributions de parts notionnelles qui sont acquises après une période désignée à l'avance après la date d'octroi et qui seront réglées (i) en parts nouvellement émises au pair, (ii) en espèces, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil, dont le montant est calculé en fonction de la valeur du nombre applicable de parts à la date du règlement ou (iii) en une combinaison de parts et d'espèces comme il est indiqué en (i) et (ii) ci-dessus.
- **Parts liées au rendement.** Les attributions de parts liées au rendement sont des attributions de parts notionnelles qui sont acquises après une période désignée à l'avance après la date d'octroi et après le respect de conditions d'acquisition fondée sur le rendement prédéterminées et qui seront réglées (i) en parts nouvellement émises, compte tenu du respect des modalités d'acquisition, (ii) en espèces, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil, dont le montant est calculé en fonction de la valeur du nombre applicable de parts à la date du règlement ou (iii) en une combinaison de parts et d'espèces comme il est indiqué en (i) et en (ii) ci-dessus.
- **Parts différées.** Les attributions de parts différées sont des attributions de parts notionnelles qui sont généralement acquises au moment de l'octroi et qui sont réglées (i) en parts nouvellement émises au pair, (ii) en espèces, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil, dont le montant est calculé en fonction de la valeur du nombre applicable de parts à la date du règlement ou (iii) en une combinaison de parts et d'espèces comme il est indiqué en (i) et en (ii) ci-dessus. Les parts différées ne peuvent être rachetées pendant que le participant occupe un poste quelconque au sein de la FPI et de ses filiales.

Le nombre de parts incessibles, de parts liées au rendement ou de parts différées, selon le cas, attribuées à un moment donné aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est calculé en divisant (i) la valeur en dollars de l'attribution du participant par (ii) le cours aux termes du régime d'une part à la date de l'attribution. Le « cours aux termes du régime » d'une part à toute date donnée aux fins du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'entend du cours de clôture des parts à la TSX le jour de bourse précédant cette date (ou, si ces parts ne sont pas inscrites et affichées à des fins de négociation à la cote de la TSX, à toute bourse déterminée à cette fin par le conseil); il est entendu que, en ce qui concerne une attribution à un contribuable américain, le conseil identifiera ce participant et le nombre de parts visées par l'attribution avant le début de ce jour précédent. Si les parts ne sont pas inscrites et affichées à des fins de négociation à la cote d'une bourse, le cours aux termes du régime correspondra à leur juste valeur marchande établie par le conseil à sa seule appréciation et, en ce qui concerne une attribution à un contribuable américain, conformément à l'article 409A du Code.

Lorsque des distributions en espèces sont versées sur les parts, d'autres parts incessibles, parts liées au rendement ou parts différées, selon le cas, sont portées au crédit du compte du participant. Le nombre de ces autres parts incessibles, parts

liées au rendement ou parts différées, selon le cas, est calculé en multipliant le nombre total de parts incessibles, de parts liées au rendement ou de parts différées (dans chaque cas, compte tenu à la fois des parts dont les droits sont acquis et des parts dont les droits ne sont pas acquis), selon le cas, détenues à la date de clôture des registres aux fins de distribution pertinente multiplié par le montant de la distribution versée par la FPI sur chaque part, divisé par le cours aux termes du régime des parts à la date de distribution. Ces autres parts incessibles, parts liées au rendement ou parts différées, selon le cas, sont acquises sur la même base que les parts incessibles, les parts liées au rendement ou les parts différées initiales, selon le cas, auxquelles elles se rapportent.

Les parts incessibles, les parts liées au rendement et les parts différées ne sont en aucun cas considérées comme des parts, ni ne confèrent-elles à un participant des droits à titre de porteur de parts, notamment le droit de vote, le droit aux distributions (sauf celui décrit plus haut) et les droits en cas de liquidation.

Parts visées par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et limites à la participation

Le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes d'attributions en vertu du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tous les autres mécanismes de rémunération en titres ne doit pas dépasser • parts, soit environ 6,5 % du nombre de parts émises et en circulation à la clôture. Les participations aux bénéfices d'OpCo octroyées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres réduira, sans dédoublement, le nombre de parts pouvant être émises ou utilisées à titre de référence ou à l'égard desquelles des attributions peuvent être octroyées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à raison de une contre une (c.-à-d. que chaque participation aux bénéfices d'OpCo sera traitée comme une part).

Le nombre de parts pouvant être émises en faveur d'initiés de la FPI à tout moment ou pendant toute période de un an aux termes de tous les mécanismes de rémunération en titres de la FPI, y compris le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, ne pourra excéder • parts, soit 10 % des parts qui sont émises et en circulation (la « **participation limitée des initiés** »). La valeur totale maximale des titres pouvant être émis à un fiduciaire non membre du personnel aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, autrement qu'en remplacement d'une rémunération en espèces, ne peut dépasser 150 000 \$ par année. Le nombre total de parts réservées à des fins d'émission aux fiduciaires non membres du personnel et les octrois aux termes de tous les mécanismes de rémunération en titres de la FPI qui ont été faits autrement qu'en remplacement d'une rémunération en espèces ne doivent pas dépasser 1 % du nombre total combiné de parts et de parts d'OpCo (les « **parts effectivement en circulation** »). Le nombre total de parts réservées aux fins d'émission aux termes d'octrois d'attributions de parts incessibles, de parts liées au rendement, de parts différées et de participations aux bénéfices d'OpCo (les « **attributions à pleine valeur** ») aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, et les octrois d'attributions à pleine valeur et d'autres attributions qui ne sont pas des options aux termes de tous les autres mécanismes de rémunération en titres de la FPI, ne pourra pas excéder 5 % des parts effectivement en circulation. Outre les limites décrites précédemment, notamment le nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, la participation limitée des initiés et les restrictions concernant l'émission aux fiduciaires non membres du personnel, le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ne prévoit aucune autre limite quant au nombre maximal de parts pouvant être émises à un particulier aux termes de ce régime.

Cessation d'emploi

Sauf décision contraire du conseil et sous réserve des modalités particulières du contrat d'emploi du participant, d'une convention relative aux attributions ou d'une autre convention écrite qui lie la FPI et un participant au régime, au moment de la démission d'un participant ou à la cessation de l'emploi d'un participant auprès de la FPI pour quelque raison que ce soit, a) toutes les attributions (acquises ou non) octroyées dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres expireront et deviendront caduques immédiatement et le participant n'aura droit à aucuns dommages-intérêts à cet égard, que ce soit aux termes de la common law ou au titre d'un délai de préavis contractuel ou pour toute autre raison et b) la totalité des parts différées, des parts incessibles et des parts liées au rendement dont les droits ont été acquis pourront être rachetées; toutefois, si ces attributions ne sont pas rachetées dans un délai de 30 jours suivant la cessation d'emploi ou la démission, ces attributions seront réglées sous la forme de parts à cette date sans que le participant n'ait à prendre quelque mesure que ce soit.

Changement de contrôle

Sauf décision contraire du conseil et sous réserve des modalités particulières du contrat d'emploi du participant, d'une convention relative aux attributions ou d'une autre convention écrite qui lie la FPI et un participant au régime, s'il est mis fin à l'emploi d'un participant sans motif valable ou que le participant démissionne avec motif valable, dans chaque cas, dans un

délai de 12 mois suivant un changement de contrôle de la FPI, toutes les parts liées au rendement, les parts incessibles et les parts différées attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres qui n'auront pas été acquises par ailleurs deviendront acquises immédiatement et seront réglées.

Le conseil a le pouvoir de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les intérêts économiques des participants et pour éviter la dilution de ces intérêts ou l'augmentation des attributions faites aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, en s'assurant notamment que la FPI ou toute entité qui lui succède ou lui succèderait ou qui peut émettre des titres en échange des parts au moment du changement de contrôle reprendra chaque attribution en cours ou octroiera à chaque participant de nouvelles attributions, des attributions de remplacement ou des attributions modifiées qui continueront de s'acquérir après le changement de contrôle, à des modalités semblables à celles qui sont prévues par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, à défaut de quoi toutes les attributions en cours deviendront acquises et seront réglées (selon le rendement obtenu avant le changement de contrôle dans le cas des parts liées au rendement) ou pourront être exercées, selon le cas, avant la date de la prise d'effet du changement de contrôle.

Cessibilité

Sauf aux fins du règlement normal d'une succession et si la loi l'exige, les droits des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ne sont ni transférables ni cessibles.

Rajustements

En cas de placement extraordinaire, de placement de titres, de fractionnement ou de combinaison d'actions (y compris un regroupement d'actions), de restructuration du capital, de regroupement d'entreprises, de fusion, de consolidation, de scission, d'échange de parts, de liquidation ou de dissolution de la FPI ou d'une opération similaire ayant une incidence sur les parts, le conseil rajustera proportionnellement s'il y a lieu, à sa seule appréciation, le nombre et la nature des titres pouvant être émises aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le nombre, la catégorie, le prix d'exercice (ou valeur de base) et les objectifs de rendement liés aux attributions en cours et toute autre modalité des attributions en cours touchées par cette opération afin de préserver les droits et obligations proportionnels des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Le conseil peut aussi procéder à des rajustements du type décrit à la phrase précédente pour tenir compte de placements et d'événements qui ne sont pas énumérés ci-dessus s'il établit que des rajustements permettraient d'éviter une distorsion dans l'application du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de préserver les droits et obligations proportionnels des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Modification et résiliation

Le conseil peut à l'occasion, sans avis et sans l'approbation des porteurs de parts, modifier, suspendre ou annuler le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou toute attribution octroyée aux termes de celui-ci, comme il le juge, à son appréciation, approprié, étant toutefois entendu qu'aucune modification, suspension ou annulation semblable du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou des attributions octroyées aux termes de celui-ci, ne peut, sans le consentement du participant, porter atteinte de façon importante aux droits de celui-ci ou accroître de façon importante ses obligations que prévoit le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sauf si le conseil détermine que cette mesure est requise ou souhaitable pour assurer la conformité aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

Malgré ce qui précède, et sous réserve des règles de la TSX, l'approbation des porteurs de parts est requise pour les modifications suivantes :

- une modification qui augmente le nombre de parts pouvant être émises dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sauf si cette modification est conforme aux dispositions du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres qui permettent au conseil de procéder à des rajustements équitables en cas d'opérations ayant une incidence sur la FPI ou son capital;
- une modification qui hausse ou élimine la participation limitée des initiés;
- une modification qui prolonge la durée d'une attribution au-delà de sa date d'expiration originale;

- une modification qui permet l'exercice d'une attribution plus de 10 ans après sa date d'octroi (sauf si la date d'expiration était tombée pendant une période d'interdiction des opérations de la FPI);
- une modification qui hausse ou élimine des plafonds aux octrois d'attributions à pleine valeur et d'autres attributions qui ne sont pas des options;
- une modification qui hausse ou élimine les limites à la participation des fiduciaires non membres du personnel;
- une modification qui modifie la catégorie de personnes admissibles au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres;
- une modification qui permet la cession d'attributions autrement que pour le règlement normal d'une succession ou que la loi exige;
- une modification qui supprime ou réduit l'ensemble de modifications qui requièrent l'approbation des porteurs de parts.

Sans que ne soit limité le caractère général du pouvoir discrétionnaire qu'a le conseil de modifier le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, et sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessus, l'approbation des porteurs de parts ne sera pas requise afin, entre autres, d'apporter les modifications suivantes au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres :

- une modification qui modifie les modalités générales d'acquisition de chaque attribution;
- une modification qui modifie les modalités relatives à la cessation de l'emploi ou à la fin des services;
- une modification qui ajoute des engagements de la FPI visant à protéger les participants, s'il y a lieu, à la condition que le conseil estime, de bonne foi, que ces ajouts ne porteront pas atteinte aux droits ou aux intérêts des participants, selon le cas;
- une modification qui apporte des modifications souhaitables ou nécessaires, qui ne sont pas incompatibles avec le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, se rapportant à des questions ou à des considérations que le conseil, agissant de bonne foi et au mieux des intérêts des participants, juge appropriée d'apporter, y compris des modifications qui sont souhaitables par suite de changements apportés aux lois d'un territoire où réside un participant, à la condition toutefois que le conseil estime que ces modifications ne porteront pas atteinte aux intérêts des participants et des fiduciaires;
- une modification qui apporte des modifications ou des corrections qui, de l'avis des conseillers juridiques de la FPI, sont nécessaires pour corriger une ambiguïté, un défaut, une disposition incompatible, une omission, une faute d'écriture ou une erreur manifeste, à la condition que le conseil estime que ces modifications ou ces corrections ne porteront pas atteinte aux droits et aux intérêts des participants.

Attributions de participations aux bénéfices d'OpCo

La FPI prévoit permettre à OpCo d'octroyer des participations aux bénéfices relativement aux parts d'OpCo (les « **participations aux bénéfices d'OpCo** ») à certains fiduciaires, dirigeants et employés de la FPI à l'occasion après la clôture conformément aux modalités du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de la convention d'exploitation. Les participations aux bénéfices d'OpCo se veulent des « participations aux bénéfices » (*profits interests*) dans OpCo aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et sont convertibles en parts d'OpCo (et peuvent ultimement être rachetées en parts) si certaines exigences sont respectées. Les participations aux bénéfices d'OpCo donneront le droit de recevoir des distributions correspondant aux distributions versées sur les parts d'OpCo; toutefois, les distributions déclarées à l'égard des parts d'OpCo avant l'acquisition des droits connexes doivent être retenues et versées sous réserve du respect des conditions d'acquisition applicables à l'égard des participations aux bénéfices d'OpCo. Les parts qui seront ultimement émises à l'égard des participations aux bénéfices d'OpCo après la conversion en parts d'OpCo seront émises conformément aux modalités du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Le conseil pourra à son gré déterminer la manière, s'il y a lieu, dont les droits rattachés aux participations aux bénéfices d'OpCo seront acquis, y compris prévoir les conditions d'acquisition liées au rendement. À l'émission, les participations aux bénéfices d'OpCo n'auront pas égalité de rang avec les autres parts d'OpCo en circulation quant aux distributions de liquidation. En règle générale, aux termes de la convention d'exploitation, OpCo réévaluera ses actifs à la survenance de certains événements spécifiés, et toute plus-value réalisée dans le cadre de l'émission des participations aux bénéfices d'OpCo jusqu'à la survenance de cet événement sera d'abord allouée aux porteurs de participations aux bénéfices d'OpCo pour faire concorder les comptes de capital de ces porteurs avec ceux des porteurs de parts d'OpCo. À la réalisation de la concordance des comptes de capital des porteurs de participations aux bénéfices d'OpCo et des comptes de capital des porteurs des parts d'OpCo, les participations aux bénéfices d'OpCo prendront rang égal avec les autres parts d'OpCo à toutes fins, y compris en ce qui a trait aux distributions de liquidation. Si cette parité est atteinte, les participations aux bénéfices d'OpCo dont les droits sont acquis pourront être converties en un nombre correspondant de parts d'OpCo et bénéficieront par la suite de tous les droits rattachés à ces parts d'OpCo, y compris les droits de rachat. Toutefois, certaines circonstances pourraient faire en sorte que cette parité de rang ne soit pas atteinte. À moins que cette parité ne soit atteinte, la valeur pour un nombre donné de participations aux bénéfices d'OpCo dont les droits sont acquis sera généralement inférieure à celle d'un nombre correspondant de parts d'OpCo.

Risques liés à la rémunération et politique de couverture

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures examinera l'incidence des risques liés aux politiques et pratiques en matière de rémunération de la FPI, conformément à sa responsabilité de s'assurer que la rémunération versée aux fiduciaires et aux membres de la haute direction visés de la FPI permet d'harmoniser les intérêts des fiduciaires et des membres de la haute direction visés avec ceux des porteurs de parts et de la FPI dans son ensemble. La politique sur les opérations d'initiés de la FPI interdira à l'ensemble des dirigeants et des fiduciaires de la FPI d'effectuer des ventes « à découvert », de vendre des « options d'achat » ou d'acheter des « options de vente » sur des titres de la FPI et d'acheter des instruments financiers, tels que des contrats à terme de gré à gré variables prépayés, des swaps sur actions, des tunnels ou des parts de fonds négociés en bourse, conçus pour protéger contre une diminution de la valeur marchande des titres de capitaux propres octroyés à ces membres de la haute direction et à ces fiduciaires à titre de rémunération ou des autres titres de la FPI détenus directement ou indirectement par ces personnes ou pour annuler une telle diminution.

Tableau sommaire de la rémunération prévue pour l'exercice 2025

Le tableau suivant présente des renseignements au sujet de la rémunération prévue qui devrait être versée ou attribuée aux membres de la haute direction visés de la FPI pour l'exercice 2025.

Nom et poste principal	Salaire ⁽¹⁾⁽²⁾	Attributions fondées sur des parts ⁽⁴⁾	Attributions fondées sur des options	Rémunération aux termes d'un régime incitatif non fondé sur des titres de capitaux propres		Valeur du régime de retraite	Autre rémunération ⁽⁶⁾	Rémunération totale
				Régimes incitatifs annuels ⁽³⁾	Régimes incitatifs à long terme			
Joshua Gotlib <i>Chef de la direction et chef des investissements</i>	800 000 \$	—	—	—	—	—	8 000 000 \$ ⁽⁷⁾	8 800 000 \$
Matthew Keller <i>Président</i>	600 000 \$	—	—	—	—	—	—	600 000 \$
Peter Sweeney <i>Chef des finances</i>	350 000 \$	250 000 \$ ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—	600 000 \$
Maxwell Kaufman <i>Chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général</i>	500 000 \$	250 000 \$ ⁽⁵⁾	—	—	—	—	250 000 \$ ⁽⁷⁾	1 000 000 \$

Notes :

- (1) Représente le salaire de base annualisé qui devrait être versé pour l'exercice clôturant le 31 décembre 2025.
- (2) Le salaire de base sera payable aux membres de la haute direction visés, et toute autre forme de rémunération, le cas échéant, sera établie par les fiduciaires, à leur appréciation, après la clôture.
- (3) Les membres de la haute direction visés ne devraient pas recevoir de prime en espèces annuelle pour l'exercice prenant fin le 31 décembre 2025. Toutefois, la FPI prévoit commencer à octroyer des primes en espèces annuelles au cours de son exercice 2026. L'attribution de ces primes est discrétionnaire et sera fondée sur le rendement futur de la FPI et de la personne concernée.
- (4) Les membres de la haute direction visés ne devraient pas recevoir d'attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres pour l'exercice prenant fin le 31 décembre 2025. Toutefois, la FPI prévoit commencer à octroyer des attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres au cours de son exercice 2026. L'octroi de ces attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est discrétionnaire et sera fondé sur le rendement futur de la FPI et de la personne concernée.

- (5) Représente une rémunération au succès fondée sur des titres de capitaux propres (payable sous forme de parts entièrement acquises) conditionnelle à la clôture et qui devrait être versée à M. Sweeney dès que possible après la clôture.
- (6) Représente une rémunération au succès fondée sur des titres de capitaux propres (payable sous forme de parts entièrement acquises) conditionnelle à la clôture, payable à M. Kaufman dès que possible après la clôture, et au fait qu'il continue d'occuper son emploi jusqu'à la clôture.
- (7) Représente une rémunération au succès en espèces conditionnelle à la clôture, payable à MM. Gotlib et Kaufman dès que possible après la clôture, et au fait qu'ils continuent d'occuper leur emploi jusqu'à la clôture.

Lignes directrices en matière de propriété de parts par les membres de la haute direction

La FPI établira des lignes directrices en matière de propriété de titres de capitaux propres à l'intention des fiduciaires et des membres de la haute direction de la FPI afin de mieux harmoniser les intérêts des fiduciaires et des membres de la haute direction avec ceux des porteurs de parts. Les lignes directrices en matière de propriété définiront les niveaux minimaux de propriété de titres de capitaux propres qui, lorsqu'ils seront adoptés, devraient exiger que (i) tous les fiduciaires non membres de la direction acquièrent et maintiennent par la suite un nombre de parts, de parts d'OpCo ou de titres de capitaux propres équivalents dont la juste valeur marchande est égale au minimum au triple de la rémunération annuelle de base en vigueur pour les fiduciaires non membres de la direction sur une période de trois ans à compter du plus tardif des événements suivants : la clôture ou leur date de nomination respective; (ii) le chef de la direction acquière et maintienne par la suite un nombre de parts, de parts d'OpCo ou de titres de capitaux propres équivalents dont la juste valeur marchande est égale à au moins cinq fois son salaire de base annuel sur une période de trois ans à compter du plus tardif des événements suivants : la clôture ou la date de sa nomination et un engagement à investir dans les parts entre-temps; et (iii) tous les autres membres la haute direction acquièrent et maintiennent par la suite un nombre de parts, de parts d'OpCo ou de titres de capitaux propres équivalents dont la juste valeur marchande est égale au minimum à leur salaire de base annuel respectif sur une période de trois ans à compter du plus tardif des événements suivants : la clôture ou leur date de nomination respective.

Politique de récupération

Afin d'harmoniser davantage les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts, la FPI adoptera une politique de « récupération ». La politique de récupération prévoira que le conseil, à la recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures, peut demander le remboursement de la rémunération incitative annuelle ou à long terme attribuée aux membres de la haute direction s'il estime que le montant de la rémunération était fondé sur des résultats financiers qui ont fait l'objet d'un retraitements important (sauf un retraitements attribuable à des changements apportés aux principes comptables applicables ou un retraitements effectué aux fins de conformité avec de tels changements ou un retraitements lié à une acquisition ou à une aliénation). Un remboursement pourrait être demandé pour toute somme excédentaire se rapportant au retraitements important si le membre de la haute direction a commis une fraude ou une faute intentionnelle à l'origine du retraitements important.

Prêts aux fiduciaires, aux membres de la haute direction et aux employés

En date des présentes, aucun prêt n'était dû (à part des « prêts de caractère courant » au sens donné à ce terme dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables) à la FPI par des fiduciaires, des membres de la haute direction, des employés ou d'anciens fiduciaires, membres de la haute direction ou employés de la FPI.

Contrats d'emploi

Conformément aux modalités de leurs contrats d'emploi respectifs avec la FPI, tous les membres de la haute direction visés exerceront leurs fonctions respectives pour une durée indéterminée et auront le droit de participer au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI. Chaque membre de la haute direction visé aura également droit à un salaire de base annuel et au remboursement de tous les débours raisonnables engagés dans l'exercice de son emploi et sera admissible à recevoir une prime incitative annuelle, que le conseil détermine. Les membres de la haute direction visés ont également le droit de participer aux régimes d'avantages sociaux qui sont généralement offerts aux employés salariés, y compris une police d'assurance invalidité de longue durée et d'assurance vie souscrite aux frais d'OpCo. Les contrats d'emploi prévoiront également une indemnité de départ en cas de cessation d'emploi sans motif valable ou, dans certains cas, de démission pour une bonne raison. Conformément aux modalités de son contrat d'emploi, chaque membre de la haute direction visé sera également assujéti à des clauses de confidentialité, de non-concurrence et de non-sollicitation à l'avantage de la FPI.

Chef de la direction et chef des investissements

Aux termes d'un contrat d'emploi devant être conclu avec la FPI ou un membre de son groupe, M. Gotlib agira à titre de chef de la direction et chef des investissements de la FPI dans le cadre d'un emploi « de gré à gré » (*at-will*). Le contrat

prévoira un salaire de base annuel de 800 000 \$ et à compter de 2026, la possibilité d'obtenir une prime cible annuelle pouvant représenter jusqu'à 150 % de son salaire de base annuel, payable à raison de 25 % en espèces et des 75 % restants en titres de capitaux propres aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et sous réserve de conditions d'acquisition en fonction de l'écoulement du temps. Aux termes de son contrat d'emploi, M. Gotlib aura également le droit de participer aux régimes d'avantages sociaux offerts par l'employeur et de bénéficier d'une police d'assurance invalidité à long terme et d'une police d'assurance vie établies et souscrites aux frais de l'employeur. M. Gotlib aura également le droit de participer à tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI ou un membre de son groupe. À compter de 2026, la valeur cible de l'attribution annuelle de titres de capitaux propres de M. Gotlib correspondra à 112,5 % de son salaire de base annuel, sous réserve des modalités et conditions que le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures pourrait déterminer. Le contrat d'emploi de M. Gotlib prévoira que, s'il est mis fin à son emploi sans « motif valable » par la FPI ou un membre de son groupe ou pour une « bonne raison » par M. Gotlib (au sens donné à *cause* et à *good reason* dans le contrat d'emploi), il aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à deux fois la somme de a) son salaire de base et du b) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi et la prime annuelle moyenne versée pour les deux années antérieures; (ii) une prime cible annuelle calculée au prorata pour l'année de la cessation d'emploi, (iii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI, (iv) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel et (v) le maintien des avantages sociaux pendant deux ans. Si l'emploi de M. Gotlib prend fin en raison de son décès ou d'une invalidité permanente, M. Gotlib (ou sa succession, le cas échéant) aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à une fois la somme de x) son salaire de base immédiatement avant la cessation d'emploi et du y) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne qui lui a été versée ou qu'il a gagnée pour les deux années antérieures; (ii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et (iii) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel. Le contrat d'emploi de M. Gotlib inclura également une clause restrictive qui lui interdit de faire concurrence à la FPI et de solliciter des employés ou des clients pendant une période de un an à compter de sa cessation d'emploi.

Président

Aux termes d'un contrat d'emploi devant être conclu avec la FPI ou un membre de son groupe, M. Keller agira à titre de président de la FPI dans le cadre d'un emploi « de gré à gré » (*at-will*). Le contrat prévoira un salaire de base annuel de 600 000 \$ et à compter de 2026, la possibilité d'obtenir une prime cible annuelle pouvant représenter jusqu'à 100 % de son salaire de base annuel, payable à raison de 50 % en espèces et des 50 % restants en titres de capitaux propres aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et sous réserve de conditions d'acquisition en fonction de l'écoulement du temps. Aux termes de son contrat d'emploi, M. Keller aura également le droit de participer aux régimes d'avantages sociaux offerts par l'employeur et de bénéficier d'une police d'assurance invalidité à long terme et d'une police d'assurance vie établies et souscrites aux frais de l'employeur. M. Keller aura également le droit de participer à tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI ou un membre de son groupe. À compter de 2026, la valeur cible de l'attribution annuelle de titres de capitaux propres de M. Keller correspondra à 50 % de son salaire de base annuel, sous réserve des modalités et conditions que le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures pourrait déterminer. Le contrat d'emploi de M. Keller prévoira que, s'il est mis fin à son emploi sans « motif valable » par la FPI ou un membre de son groupe ou pour une « bonne raison » par M. Keller (au sens donné à *cause* et à *good reason* dans le contrat d'emploi), il aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à deux fois la somme de a) son salaire de base et du b) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne versée pour les deux années antérieures; (ii) une prime cible annuelle calculée au prorata pour l'année de la cessation d'emploi, (iii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI, (iv) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel et (v) le maintien des avantages sociaux pendant deux ans. Si l'emploi de M. Keller prend fin en raison de son décès ou d'une invalidité permanente, M. Keller (ou sa succession, le cas échéant) aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à une fois la somme de x) son salaire de base immédiatement avant la cessation d'emploi et du y) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne qui lui a été versée ou qu'il a gagnée pour les deux années antérieures; (ii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement

du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et (iii) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel. Le contrat d'emploi de M. Keller inclura également une clause restrictive qui lui interdit de faire concurrence à la FPI et de solliciter des employés ou des clients pendant une période de un an à compter de sa cessation d'emploi.

Chef des finances

Aux termes d'un contrat d'emploi devant être conclu avec la FPI ou un membre de son groupe, M. Sweeney agira à titre de chef des finances de la FPI pour une durée indéterminée. Le contrat prévoira un salaire de base annuel de 350 000 \$ et à compter de 2026, la possibilité d'obtenir une prime cible annuelle pouvant représenter jusqu'à 175 000 \$, payable à raison de 50 % en espèces et des 50 % restants en titres de capitaux propres aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et sous réserve de conditions d'acquisition en fonction de l'écoulement du temps. Aux termes de son contrat d'emploi, M. Sweeney aura également le droit de participer aux régimes d'avantages sociaux offerts par l'employeur et de bénéficier d'une police d'assurance invalidité à long terme et d'une police d'assurance vie établies et souscrites aux frais de l'employeur. M. Sweeney aura également le droit de participer à tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI. À compter de 2026, la valeur cible de l'attribution annuelle de titres de capitaux propres de M. Sweeney correspondra à 50 % de son salaire de base annuel, sous réserve des modalités et conditions que le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures pourrait déterminer. Le contrat d'emploi de M. Sweeney prévoira que, s'il est mis fin à son emploi « sans motif valable » (au sens donné à cette expression dans le contrat d'emploi), il aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à une fois et demie la somme de a) son salaire de base et du b) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne versée pour les deux années antérieures; (ii) une prime cible annuelle calculée au prorata pour l'année de la cessation d'emploi, (iii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI, (iv) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeurant en cours et pouvant être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel et (v) le maintien des avantages sociaux pendant une année et demie. Si l'emploi de M. Sweeney prend fin en raison de son décès ou d'une invalidité permanente, M. Sweeney (ou sa succession, le cas échéant) aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à une fois la somme de x) son salaire de base et du y) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne qui lui a été versée pour les deux années antérieures; et (ii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et (iii) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeurant en cours et pouvant être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel. Le contrat d'emploi de M. Sweeney inclura également une clause restrictive qui lui interdit de faire concurrence à la FPI et de solliciter des employés ou des clients pendant une période de un an à compter de sa cessation d'emploi.

Chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général

Aux termes d'un contrat d'emploi devant être conclu avec la FPI ou un membre de son groupe, M. Kaufman agira à titre de chef de l'exploitation et avocat général de la FPI dans le cadre d'un emploi « de gré à gré » (*at-will*). Le contrat prévoira un salaire de base annuel de 500 000 \$ et à compter de 2026, la possibilité d'obtenir une prime cible annuelle pouvant représenter jusqu'à 100 % de son salaire de base annuel, payable à raison de 50 % en espèces et des 50 % restants en titres de capitaux propres aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et sous réserve de conditions d'acquisition en fonction de l'écoulement du temps. Aux termes de son contrat d'emploi, M. Kaufman aura également le droit de participer aux régimes d'avantages sociaux offerts par l'employeur et de bénéficier d'une police d'assurance invalidité à long terme et d'une police d'assurance vie établies et souscrites aux frais de l'employeur. M. Kaufman aura également le droit de participer à tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI ou un membre de son groupe. À compter de 2026, la valeur cible de l'attribution annuelle de titres de capitaux propres de M. Kaufman correspondra à 50 % de son salaire de base annuel, sous réserve des modalités et conditions que le comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures pourrait déterminer. Le contrat d'emploi de M. Kaufman prévoira que, s'il est mis fin à son emploi sans « motif valable » par la FPI ou un membre de son groupe ou pour une « bonne raison » par M. Kaufman (au sens donné à *cause* et à *good reason* dans le contrat d'emploi), il aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à deux fois la somme de a) son salaire de base et du b) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne versée pour les deux années antérieures; (ii) une prime cible annuelle calculée au prorata pour l'année de la cessation d'emploi, (iii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions

fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI, (iv) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel et (v) le maintien des avantages sociaux pendant deux ans. Si l'emploi de M. Kaufman prend fin en raison de son décès ou d'une invalidité permanente, M. Kaufman (ou sa succession, le cas échéant) aura droit à ce qui suit : (i) une indemnité de départ forfaitaire correspondant à une fois la somme de x) son salaire de base immédiatement avant la cessation d'emploi et du y) plus élevé des montants entre la prime cible annuelle pour l'année de la cessation d'emploi ou la prime annuelle moyenne qui lui a été versée ou qu'il a gagnée pour les deux années antérieures; (ii) l'acquisition anticipée de toutes les attributions fondées sur l'écoulement du temps octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI et (iii) une tranche proportionnelle de toutes les attributions fondées sur le rendement octroyées aux termes de tout régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres adopté par la FPI demeureront en cours et pourront être acquises en fonction de l'atteinte du rendement réel. Le contrat d'emploi de M. Kaufman inclura également une clause restrictive qui lui interdit de faire concurrence à la FPI et de solliciter des employés ou des clients pendant une période de un an à compter de sa cessation d'emploi.

Prestations en cas de cessation d'emploi

Le tableau suivant indique la somme payable à chaque membre de la haute direction visé aux termes de son contrat d'emploi en cas de cessation d'emploi sauf pour un motif valable, si cet événement devait se produire immédiatement après la réalisation du placement.

Nom et poste principal	Événement	Indemnité de départ ¹⁾ (\$)	Total (\$)
Joshua Gotlib Chef de la direction et chef des investissements	Cessation d'emploi sans motif valable ou démission pour une bonne raison	1 600 000 \$	1 600 000 \$
	Cessation d'emploi en cas de décès ou d'invalidité permanente ²⁾	800 000 \$	800 000 \$
Matthew Keller Président	Cessation d'emploi sans motif valable ou démission pour une bonne raison	1 200 000 \$	1 200 000 \$
	Cessation d'emploi en cas de décès ou d'invalidité permanente ²⁾	600 000 \$	600 000 \$
Peter Sweeney ³⁾ Chef des finances	Cessation d'emploi sans motif valable	525 000 \$	525 000 \$
	Cessation d'emploi en cas de décès ou d'invalidité permanente ²⁾	350 000 \$	350 000 \$
Maxwell Kaufman Chef de l'exploitation, secrétaire et avocat général	Cessation d'emploi sans motif valable ou démission pour une bonne raison	1 000 000 \$	1 000 000 \$
	Cessation d'emploi en cas de décès ou d'invalidité permanente ²⁾	500 000 \$	500 000 \$

Notes :

- (1) En supposant l'absence de sommes exigibles au titre du salaire de base, des congés et des avantages sociaux gagnés, mais impayés, et de prime cible annuelle gagnée, mais impayée, puisque les événements présentés dans le tableau sont censés s'être produits immédiatement après la réalisation du placement.
- (2) En supposant qu'aucun paiement n'a été effectué aux termes de la police d'assurance invalidité à long terme ou de la police d'assurance vie.

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie prévoit certaines lignes directrices à l'égard des investissements que la FPI peut effectuer directement ou indirectement. Les actifs de la FPI après la clôture ne pourront être investis qu'en respectant les restrictions suivantes :

- a) la FPI ne peut effectuer des investissements que par l'intermédiaire d'OpCo, et tous les investissements de la FPI mentionnés aux présentes ne peuvent être effectués que par OpCo;

- b) la FPI ne peut investir indirectement que dans des participations (y compris la propriété d'un bien-fonds et des droits de tenure à bail) principalement dans des biens immobiliers productifs de revenus situés aux États-Unis et au Canada qui sont utilisés ou destinés à être utilisés comme des immeubles d'habitation ou des immeubles à vocation mixte axés principalement sur l'habitation, des actifs accessoires qui sont nécessaires à l'exploitation de tels biens immobiliers, et d'autres activités qui sont compatibles avec les autres lignes directrices en matière d'investissement de la FPI;
- c) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, la FPI ne peut effectuer, acquérir, conserver ou détenir un investissement dans une entité ou dans un autre bien ni prendre ou omettre de prendre une mesure qui ferait en sorte que la FPI ne serait pas admissible au statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement », qui ferait en sorte que la FPI ou une filiale directe ou indirecte de celle-ci serait une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée ou qui ferait en sorte que les parts ne soient pas des « placements admissibles » pour des régimes exonérés, dans chaque cas au sens de la Loi de l'impôt;
- d) les activités de la FPI sont limitées et sont exercées de façon à permettre en tout temps à la FPI d'être assujettie à l'impôt en tant que fiducie de placement immobilier (*real estate investment trust*) aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, à moins que les fiduciaires indépendants ne décident, à leur entière appréciation, que la FPI cesse d'être admissible au statut de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain;
- e) la FPI peut investir, directement ou indirectement, dans une entente de coentreprise dans le but de détenir des participations ou des placements qu'elle a autrement le droit de détenir; toutefois, cette entente de coentreprise doit contenir des modalités qui, de l'avis des fiduciaires indépendants, sont raisonnables du point de vue commercial, notamment des modalités concernant les restrictions applicables à la cession, à l'acquisition et à la vente de la participation respective de la FPI et d'un coentrepreneur dans l'entente de coentreprise, des dispositions visant à procurer des liquidités à la FPI, des dispositions visant à limiter la responsabilité de la FPI et de ses porteurs de parts envers les tiers et des dispositions visant à prévoir la participation de la FPI à la gouvernance de l'entente de coentreprise. Pour les besoins des présentes, il faut entendre par « entente de coentreprise » une entente intervenue entre OpCo et une ou plusieurs autres personnes aux termes de laquelle OpCo entreprend, directement ou indirectement, à l'une des fins indiquées dans les lignes directrices en matière d'investissement de la FPI des activités à l'égard desquelles OpCo pourrait détenir sa participation conjointement, en commun ou d'une autre manière avec d'autres personnes, soit directement, soit par la propriété de titres d'une société ou d'une autre entité;
- f) à l'exception des placements directs et indirects de la FPI, de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne, d'une caisse populaire ou d'une société de fiducie inscrite sous le régime des lois d'une province du Canada, de dépôts auprès d'une caisse d'épargne, d'une société de fiducie, d'une caisse populaire ou d'une institution financière semblable qui est constituée sous le régime des lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis ou qui a une charte aux termes des lois des États-Unis ou d'un État des États-Unis, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'effets du marché monétaire et sauf dans les circonstances permises par les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation de la FPI, la FPI ne peut détenir des titres d'une personne que s'il s'agit d'un placement immobilier (de l'avis des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve du paragraphe c) ci-dessus, la FPI peut détenir des titres d'une personne : (i) acquis dans le cadre de l'exercice, direct ou indirect, de ses activités ou de la détention de ses actifs; ou (ii) dont les activités sont principalement des activités mentionnées au paragraphe (i) ci-dessus, pourvu que, dans le cas d'un investissement ou d'une acquisition projeté qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (l'« **émetteur acquis** »), l'investissement soit effectué afin de procéder par la suite à la fusion ou au regroupement de l'entreprise et des actifs de la FPI et de l'émetteur acquis ou de s'assurer par ailleurs que la FPI contrôlera l'entreprise et les activités de l'émetteur acquis;
- g) la FPI ne peut pas investir dans des droits ou des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un investissement dans un bien immeuble;

- h) la FPI ne peut pas investir, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation, sauf :
 - (i) si les produits seront principalement liés à la propriété, directement ou indirectement, d'immeubles d'habitation ou d'immeubles à vocation mixte axés principalement sur l'habitation;
 - (ii) si l'investissement consiste principalement en la propriété, l'entretien, l'aménagement, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un immeuble d'habitation ou d'immeubles à vocation mixte axés principalement sur l'habitation (dans chacun des cas, selon ce que déterminent les fiduciaires);
 - (iii) s'il s'agit d'un investissement indirect qui est accessoire à une opération qui répond au critère (i) ou (ii) ci-dessus;
- i) la FPI ne peut investir dans des terrains non aménagés aux fins d'aménagement que s'il s'agit (i) de propriétés existantes pouvant être aménagées davantage ou de terrains adjacents aux propriétés existantes d'OpCo ou à proximité de celles-ci aux fins de rénovation ou d'agrandissement des propriétés existantes; ou (ii) de l'aménagement de nouvelles propriétés qui deviendront des immobilisations d'OpCo, pourvu que la valeur comptable totale ou la valeur selon les IFRS, selon le plus élevé de ces montants, des investissements d'OpCo dans des terrains non aménagés, à l'exclusion des terrains non aménagés en voie d'aménagement, compte tenu de l'investissement projeté, ne dépasse pas 10 % de la valeur comptable brute;
- j) la FPI peut investir dans des prêts et des obligations hypothécaires et en monter (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles), de même que des instruments semblables dans les cas suivants :
 - (i) elle a l'intention d'utiliser l'investissement comme méthode d'acquisition, indirectement, d'un bien immeuble productif de revenus qui est utilisé comme immeuble d'habitation ou immeuble à vocation mixte axé principalement sur l'habitation et qui respecte par ailleurs les autres lignes directrices en matière d'investissement de la FPI;
 - (ii) le bien immeuble donné en garantie de ces prêts hypothécaires et instruments similaires est un bien immeuble productif de revenus qui est utilisé comme immeuble d'habitation ou immeuble à vocation mixte axé principalement sur l'habitation et qui respecte par ailleurs les autres lignes directrices en matière d'investissement de la FPI;
 - (iii) A) le prêt hypothécaire est un prêt hypothécaire accordé par le vendeur à la FPI dans le cadre de la vente, par la FPI, d'un bien immeuble existant et comme moyen de financer l'acquisition de ce bien immeuble par l'acquéreur auprès de la FPI, B) le prêt hypothécaire porte intérêt, C) le prêt hypothécaire grève le titre de propriété du bien immeuble donné en garantie, D) le prêt hypothécaire arrive à échéance dans au plus cinq ans et E) le montant du prêt hypothécaire ne dépasse pas 85 % du prix de vente du bien immeuble donné en garantie du prêt hypothécaire;

toutefois, la valeur comptable totale ou la valeur selon les IFRS, selon le plus élevé de ces montants, des investissements d'OpCo dans des prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, ne dépasse pas 15 % de la valeur comptable brute;
- k) la FPI peut investir un montant total (qui correspond, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immeuble, à son prix d'achat, déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement), qui peut atteindre 15 % de la valeur comptable brute, dans des investissements qui ne sont pas conformes à un ou plusieurs des paragraphes b), e), f), h) et i), pourvu que cet investissement soit conforme aux paragraphes c) et d) ci-dessus.

Politiques en matière d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que les activités et les affaires de la FPI doivent être menées (y compris, le cas échéant, par OpCo ou une autre filiale de la FPI) conformément aux politiques suivantes :

- a) la FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf aux fins de couverture; aux fins des présentes, le terme « couverture » a le sens qui lui est

donné dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif* adopté par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version remplacée ou modifiée à l'occasion;

- b)
 - (i) tout acte écrit créant une obligation qui prévoit ou comprend l'octroi d'un prêt hypothécaire par la FPI;
 - (ii) dans la mesure où les fiduciaires établissent qu'il est pratique et conforme à leurs obligations fiduciaires d'agir dans l'intérêt de la FPI, tout acte écrit qui, de l'avis des fiduciaires, est une obligation importante;

doit prévoir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance selon laquelle l'obligation ainsi créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts, les rentiers ou les bénéficiaires aux termes d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou les dirigeants, les employés ou les mandataires de la FPI et aucun recours ne peut être exercé, au moyen d'une action en justice ou autrement, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens personnels, mais que seulement les biens de la FPI ou une partie donnée de ceux-ci sont liés par l'obligation en question; toutefois, la FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un bien immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- c) la FPI peut procéder à des travaux de construction ou d'aménagement d'un bien immeuble : (i) pour maintenir ses biens immeubles en bon état ou améliorer le potentiel de production de revenus des propriétés dans lesquelles OpCo détient une participation; et (ii) pour aménager de nouvelles propriétés qui deviendront des immobilisations d'OpCo par la suite, pourvu que la valeur globale des investissements d'OpCo dans des propriétés faisant l'objet d'un aménagement, compte tenu de l'investissement projeté dans la construction ou l'aménagement, ne dépasse pas 15% de la valeur comptable brute;
- d) le titre de propriété de chaque bien immeuble doit être détenu et enregistré au nom d'OpCo ou d'une société ou d'une autre entité détenue en totalité ou en partie, directement ou indirectement, par OpCo ou détenue en propriété conjointe, directement ou indirectement, par OpCo (ou une société ou une autre entité détenue en totalité ou en partie, directement ou indirectement, par OpCo) et des coentrepreneurs; toutefois, si la propriété foncière ne confère pas un titre en fief simple, OpCo ou, si elle est détenue en propriété conjointe, OpCo ou une société ou une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle, directement ou indirectement, par OpCo et ces coentrepreneurs doivent être titulaires d'un bail foncier conforme à ce qui est approprié en vertu du régime de propriété foncière en vigueur dans le territoire en cause;
- e) la FPI ne peut pas contracter ni prendre en charge une Dette qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette Dette, ferait en sorte que la Dette totale d'OpCo (y compris les débentures convertibles) représenterait plus de 65 % de la valeur comptable brute;
- f) la FPI ne peut pas, directement ou indirectement, garantir une Dette ou une obligation d'un tiers de quelque nature que ce soit, sauf une Dette ou une obligation contractée ou prise en charge par une entité dans laquelle la FPI détient une participation, directement ou indirectement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe, indirectement, à la FPI et à des coentrepreneurs et qui est exploitée uniquement afin de détenir une ou plusieurs propriétés en particulier, dans le cas où une telle Dette, si elle était contractée directement par la FPI, ne ferait pas en sorte que la FPI contrevienne à ses lignes directrices en matière d'investissement ou à ses politiques en matière d'exploitation. La FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence, mais elle devra déployer des efforts raisonnables pour s'y conformer, (i) à l'égard des obligations qu'elle prend en charge dans le cadre de l'acquisition d'un bien immeuble; ou (ii) s'il est nécessaire ou souhaitable de s'y conformer afin de faire progresser les initiatives de la FPI permises par la déclaration de fiducie;
- g) la FPI doit, directement ou indirectement, souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances de biens couvrant sa responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant découler des risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, comme les pratiques des propriétaires de propriétés comparables;

- h) la FPI doit obtenir une évaluation pour chaque bien immobilier qu'elle a l'intention d'acquérir indirectement et un levé d'étude sur l'état de celui-ci, dans chaque cas auprès d'un consultant indépendant et expérimenté, sauf si les exigences relatives à cette évaluation ou à ce levé d'étude font l'objet d'une renonciation par les fiduciaires indépendants;
- i) la FPI doit obtenir une EES de phase I ou être en droit par ailleurs de se fier à une EES de phase I à l'égard de chaque bien immobilier qu'elle envisage d'acquérir et, si le rapport EES de phase I recommande qu'une autre évaluation environnementale soit menée, la FPI doit procéder à de nouvelles évaluations environnementales (ou avoir par ailleurs le droit de se fier à de nouvelles évaluations environnementales), qui, dans chaque cas, sont effectuées par un consultant en matière d'environnement indépendant et expérimenté; toutefois, pour qu'une acquisition puisse avoir lieu, ces évaluations devront d'abord être jugées satisfaisantes par les fiduciaires.

Pour l'application des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques en matière d'exploitation qui précèdent, les actifs, les passifs et les opérations d'une société ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par la FPI seront réputés être ceux de la FPI sur une base consolidée proportionnelle, sauf dans la mesure où ce traitement est incompatible avec les exigences applicables de la Loi de l'impôt. De plus, toute mention, dans les lignes directrices en matière d'investissement et dans les politiques en matière d'exploitation qui précèdent, d'un investissement dans un bien immobilier sera réputée inclure un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immobiliers.

Modifications apportées aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques en matière d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement » et les politiques en matière d'exploitation figurant aux paragraphes a), e), f), g), h) et i) de la rubrique « Politiques en matière d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres politiques en matière d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation d'une majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

Si, à tout moment, un organisme de réglementation ayant compétence sur la FPI ou tout bien de la FPI adopte une loi, un règlement ou une exigence incompatible avec toute ligne directrice en matière d'investissement ou politique en matière d'exploitation de la FPI alors en vigueur (à l'exception du paragraphe b) de la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement »), la ligne directrice en matière d'investissement ou la politique en matière d'exploitation incompatible est, si les fiduciaires adoptent une résolution en ce sens après avoir demandé l'avis des conseillers juridiques de la FPI, réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour remédier à cette incompatibilité et, malgré toute disposition à l'effet contraire, la résolution des fiduciaires n'exige pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

DÉCLARATION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Questions d'ordre général

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui est établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province d'Ontario et qui est régie par ces lois. La FPI est considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et est assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » (*real estate investment trust*) aux termes des articles 856 à 860 du Code. Bien que la FPI soit censée être admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt à la clôture, elle ne sera pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et elles ne sont pas assurées en vertu de cette loi ni d'aucune autre loi. Les parts ne constituent pas des actions de la FPI et, bien que les protections, les droits et les recours énoncés dans la déclaration de fiducie soient semblables à ceux que prévoit la LCSA, les porteurs de parts n'ont pas les mêmes droits que les actionnaires d'une société par actions, par exemple les « droits à la dissidence » qui se rapportent à certaines opérations et à certains changements fondamentaux, le droit de présenter au tribunal une demande visant la liquidation ou la dissolution de la FPI ou le droit d'intenter des actions pour abus ou des actions indirectes. En outre, la FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est pas inscrite en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt puisqu'elle n'exerce pas et n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts et les caractéristiques des parts sont établis et régis par la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère à un porteur de parts bon nombre des mêmes protections, droits et recours qu'aurait un investisseur qui est un actionnaire d'une société régie par la LCSA, il existe tout de même des différences importantes, dont certaines sont présentées ci-après.

De nombreuses dispositions de la LCSA en matière de gouvernance et de gestion d'une société ont été intégrées dans la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts ont, à l'égard des parts qu'ils détiennent, le droit d'exercer des droits de vote de façon comparable aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, et le droit d'élire les fiduciaires et les auditeurs de la FPI. La déclaration de fiducie comporte aussi des dispositions modelées sur des dispositions comparables de la LCSA portant sur la convocation et la tenue des assemblées des porteurs de parts et des réunions des porteurs de parts et des fiduciaires, la marche à suivre lors de ces assemblées et réunions et le droit des porteurs de parts de participer au processus de prise de décisions lorsqu'il est proposé de prendre certaines mesures fondamentales. Les questions exigeant l'approbation des porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie sont généralement moins nombreuses que dans le cas des actionnaires d'une société régie par la LCSA, mais elles comprennent dans les faits certaines mesures fondamentales que peuvent prendre les filiales de la FPI. Ces droits d'approbation sont complétés par les dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables qui s'appliquent généralement aux émetteurs (qu'il s'agisse de sociétés, de fiducies ou d'autres entités) qui sont des « émetteurs assujettis » ou l'équivalent ou qui sont inscrits à la TSX.

Les porteurs de parts ne disposent pas du droit à la dissidence en vertu duquel les actionnaires d'une société régie par la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions si certaines modifications fondamentales touchant la société sont entreprises (comme une fusion, une prorogation en vertu des lois d'un autre territoire, la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, une transformation en société fermée ou l'ajout, la modification ou la suppression de dispositions limitant a) les activités que la société peut exercer; ou b) l'émission, le transfert ou la propriété d'actions). Les porteurs de parts ne peuvent pas non plus exercer le recours en cas d'abus dont disposent les actionnaires d'une société régie par la LCSA si la société abuse des droits des porteurs de titres et de certaines autres parties ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts. Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent aussi demander au tribunal de nommer un inspecteur qui enquêtera sur la façon dont les activités de la société et des membres de son groupe sont exercées s'il y a des motifs de croire qu'il y a eu conduite frauduleuse, malhonnête ou abusive. La déclaration de fiducie ne prévoit pas de droit comparable. La LCSA permet aussi aux actionnaires d'intenter des actions obliques au nom de la société ou de l'une de ses filiales ou d'y intervenir, sur permission du tribunal. La déclaration de fiducie ne prévoit pas de droit comparable. En outre, contrairement aux actionnaires d'une société constituée en vertu de la LCSA, les porteurs de parts n'ont pas le droit de faire une proposition en prévision d'une assemblée des porteurs de parts à l'égard de questions devant faire l'objet d'un vote à cette assemblée.

Activités et actifs de la FPI

L'ensemble des activités et des actifs de la FPI seront détenus par l'intermédiaire d'OpCo.

Parts et parts à droit de vote du conseil

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et un nombre de parts à droit de vote du conseil limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, sauf la FPI, à la clôture (sous réserve des ajustements antidilution d'usage). Les parts et les parts à droit de vote du conseil émises et en circulation peuvent être divisées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans qu'il soit nécessaire de donner un préavis aux porteurs de parts ou d'obtenir leur approbation.

Parts

Aucune part ne sera assortie d'un privilège ni n'aura priorité de rang par rapport à une autre part. Chaque part représentera un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur de parts dans la FPI et confèrera le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer au prorata à toutes les distributions faites par la FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets ou d'autres sommes, et, en cas de liquidation ou de dissolution de la FPI, au reliquat de l'actif net de la FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises, les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels de versements subséquents et elles sont cessibles. Les porteurs de parts pourront faire racheter leurs parts, comme il est décrit à la rubrique « *Déclaration de fiducie et description des*

parts — Droit de rachat » et, sauf ce qui est prévu ci-après aux rubriques « *Porteurs de la participation conservée* » et « *Déclaration de fiducie et description des parts — Émission de parts* », les parts ne confèrent aucun autre droit de conversion, droit de rachat au gré du porteur, droit de rachat au gré de l'émetteur ni droit préférentiel de souscription. Des fractions de part pourraient être émises par suite d'une décision prise par les fiduciaires, mais celles-ci ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs, sauf si les fractions de part constituent une part ou plus d'une part entière une fois réunies.

La déclaration de fiducie prévoira que, avant de décider de déclarer une distribution en espèces à l'égard des parts, le conseil devra confirmer qu'OpCo dispose ou disposera de suffisamment de fonds pour effectuer une distribution en espèces équivalente à l'égard des parts d'OpCo conformément à leurs modalités.

Parts à droit de vote du conseil

Le nombre de parts à droit de vote du conseil que la FPI peut émettre est limité au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de parts d'OpCo, sauf la FPI, à la clôture (et, après la clôture, la FPI n'aura pas le droit d'émettre des parts à droit de vote du conseil supplémentaires (sous réserve des ajustements antidilution usuels)). Les parts à droit de vote du conseil ne confèrent aucun droit économique dans la FPI ou dans les distributions de la FPI (si ce n'est leur valeur de rachat, qui correspond à leur prix de souscription), qui sont payables en priorité par rapport à tout paiement effectué sur les parts en cas de liquidation ou de dissolution de la FPI, mais elles confèrent au porteur une voix par part à droit de vote du conseil dans le cadre de l'élection des fiduciaires à toute assemblée des porteurs de parts. Les parts à droit de vote du conseil seront librement cessibles. Le porteur de parts à droit de vote du conseil doit aviser la FPI de toute cession. Nul ne peut avoir la propriété de parts à droit de vote du conseil dont le nombre excède la moitié du nombre total de parts à droit de vote du conseil émises à la clôture (sous réserve des ajustements antidilution usuels) (la « **limite spéciale quant à la propriété** »). À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, chacun des fondateurs souscrira environ 11 061 266 parts à droit de vote du conseil auprès de la FPI en contrepartie environ de 800 000 \$ en espèces. La FPI versera à OpCo à titre d'apport cette somme en espèces globale en échange d'un nombre équivalent de parts d'OpCo spéciales.

Au moment du rachat d'une part d'OpCo en contrepartie d'espèces ou, au choix de la FPI (ou des fiduciaires indépendants, selon le cas), de parts, une part à droit de vote du conseil sera rachetée automatiquement et annulée pour un montant correspondant au prix de souscription versé à la FPI au moment de l'émission de cette part à droit de vote du conseil sans autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part à droit de vote du conseil cessera d'avoir les droits qui y sont rattachés. Pour faire racheter une part d'OpCo, chaque fondateur doit (i) remettre une fraction de part à droit de vote du conseil correspondant au nombre total de parts à droit de vote du conseil détenues par ce porteur, divisé par le nombre total de parts à droit de vote du conseil en circulation pour chaque part d'OpCo ainsi rachetée, et (ii) détenir une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo en circulation détenue par les autres porteurs de la participation conservée et une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo que ce fondateur a remise aux fins de rachat). Une part d'OpCo spéciale sera rachetée et annulée par OpCo pour un moment correspondant au prix de souscription payé à OpCo au moment de l'émission de cette part d'OpCo spéciale sans autre mesure de la part d'OpCo pour chaque part à droit de vote du conseil qui est rachetée. Voir « *OpCo — Parts d'OpCo — Rachat des parts d'OpCo* ».

Restrictions en matière de propriété et de transfert des parts

Pour être admissible au statut de fiducie de placement immobilier en vertu du Code, une tranche d'au plus 50 % de la valeur des parts en circulation peut appartenir, directement ou indirectement, à au plus cinq particuliers (au sens donné au terme *individual* dans le Code pour inclure certaines entités, comme les fondations privées) durant le dernier semestre d'une année d'imposition (hormis la première année d'imposition pour laquelle un choix d'être une FPI a été effectué). En outre, les parts doivent être détenues en propriété véritable par au moins 100 personnes durant une période minimale de 335 jours au cours d'une année d'imposition de 12 mois ou durant un nombre de jours proportionnel si l'année d'imposition est plus courte (hormis la première année d'imposition pour laquelle un choix d'être une FPI a été effectué). Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Exigences aux fins d'admissibilité — Généralités* ». Pour satisfaire à ces conditions et à d'autres exigences, la déclaration de fiducie comporte certaines dispositions standard propres à une FPI qui limitent la propriété et restreignent le transfert des parts.

Les articles pertinents de la déclaration de fiducie prévoient que, sous réserve des exceptions et des règles de présomption de propriété décrites ci-après, aucune « personne » (terme défini dans la déclaration de fiducie), sauf un porteur exclu, ne peut avoir la propriété, véritable ou présumée, ou être réputée avoir la propriété, véritable ou présumée, en vertu des règles d'attribution prévues dans le Code, de plus de 6 %, compte tenu de la valeur ou du nombre de parts, selon ce qui le plus restrictif, des parts en circulation (laquelle restriction est appelée « limite de propriété ordinaire »), ou de plus de 6 % de la

valeur totale des parts en circulation de toutes les catégories et séries (laquelle restriction est appelée « limite de propriété totale »). Collectivement, ces restrictions sont appelées « limites de propriété ».

Les règles de présomption de propriété prévues par le Code sont complexes et peuvent faire en sorte que les parts appartenant, en propriété réelle ou présumée, à un groupe de personnes et/ou d'entités apparentées soient considérées comme appartenant à un particulier ou à une entité. Par conséquent, l'acquisition de moins de 6 % de la valeur des parts en circulation ou de moins de 6 % de la valeur ou du nombre des parts en circulation (y compris dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans une entité qui est propriétaire, réel ou présumé, de parts) par un particulier ou une entité pourrait néanmoins faire en sorte que ce particulier ou cette entité, ou un autre particulier ou une autre entité, ait la propriété, présumée ou véritable, de plus de 6 % de la valeur des parts en circulation ou de plus de 6 % de la valeur ou du nombre des parts en circulation. Le nombre et la valeur des parts en circulation (ou d'une catégorie ou d'une série de celles-ci) appartenant en propriété, véritable ou présumée, à un particulier ou à une entité sont déterminés par le conseil, dont la décision est exécutoire et définitive.

En sus des limites de propriété décrites ci-dessus, la déclaration de fiducie interdit à quiconque de faire ce qui suit : (i) avoir la propriété, véritable ou présumée, de parts qui ferait en sorte que la FPI soit « à actionnariat restreint » au sens donné à l'expression *closely held* à l'article 856(h) du Code; (ii) transférer des parts si un tel transfert faisait en sorte que les parts seraient détenues en propriété véritable par moins de 100 personnes (compte non tenu des règles d'attribution); (iii) avoir la propriété, véritable ou présumée, de parts dans la mesure où cette propriété, véritable ou présumée, faisait en sorte que la FPI ait la propriété, véritable ou présumée, d'une participation de plus de 9,9 % (comme le prévoit l'article 856(d)(2)(B) du Code) dans un locataire du bien immeuble de la FPI; ou (iv) avoir la propriété, véritable ou présumée, de parts si cette propriété faisait en sorte que la FPI ne soit pas admissible au statut de fiducie de placement immobilier.

Les dispositions précédentes en matière de transférabilité et de propriété ne s'appliqueront pas si le conseil décide qu'il n'est plus dans l'intérêt de la FPI d'être admissible au statut de fiducie de placement immobilier.

Le conseil peut, à son entière appréciation, exclure une personne (un « **porteur exclu** ») des limites de propriété et de certaines autres limites à la propriété de parts décrites ci-dessus, et il peut établir une limite différente à la propriété pour une telle personne. Toutefois, le conseil ne peut pas exclure une personne dont la propriété de parts en circulation en violation de ces limites ferait en sorte que la FPI ne soit pas admissible au statut de fiducie de placement immobilier. Pour que le conseil envisage d'exclure une personne ou d'établir une limite différente à la propriété pour celle-ci, cette personne doit faire les déclarations et prendre les engagements qui sont raisonnablement nécessaires pour s'assurer que sa propriété, véritable ou présumée, de parts ne compromettra pas l'admissibilité de la FPI au statut de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et doit convenir que toute violation ou tentative de violation de ces déclarations ou engagements (ou toute autre action qui est contraire aux limites de propriété ou aux autres limites à la propriété de parts décrites ci-dessus) ferait en sorte que les parts soient automatiquement transférées à une fiducie de la manière prévue ci-après. Comme condition à sa renonciation, le conseil peut demander un avis juridique ou le prononcé d'une décision de l'IRS qu'il juge indiqué quant à l'admissibilité de la FPI au statut de fiducie de placement immobilier et peut imposer toute autre condition qu'il juge appropriée dans le cadre de l'octroi du statut d'exclusion ou de l'établissement d'une limite différente à la propriété.

Dans le cadre de la renonciation aux limites de propriété ou en tout autre temps, le conseil peut, à son entière appréciation et à l'occasion, augmenter les limites de propriété pour une ou plusieurs personnes et réduire les limites de propriété pour toute autre personne; il est toutefois entendu que les nouvelles limites de propriété ne peuvent pas, compte tenu de cette augmentation et de certaines hypothèses figurant dans la déclaration de fiducie, faire en sorte que la FPI soit « à actionnariat restreint » au sens donné à l'expression *closely held* à l'article 856(h) du Code (indépendamment du fait que les participations soient ou non détenues durant le dernier semestre d'une année d'imposition). Des limites de propriété réduites ne s'appliqueront pas à une personne dont le pourcentage de propriété du total des parts en circulation ou du total des parts en circulation de toutes les catégories et séries, selon le cas, dépasse ces limites de propriété réduites, et ce, jusqu'à ce que son pourcentage du total des parts en circulation ou du total des parts en circulation de toutes les catégories et séries, selon le cas, soit égal ou inférieur aux limites de propriété réduites. Toutefois, toute autre acquisition de parts, le cas échéant, en excédent de ce pourcentage de propriété du total des parts en circulation ou du total des parts en circulation de toutes les catégories et séries serait en violation des limites de propriété.

Quiconque acquiert ou tente ou a l'intention d'acquérir la propriété, véritable ou présumée, de parts qui sera ou pourrait être en violation des restrictions précédentes en matière de transférabilités et de propriété sera tenu d'en aviser immédiatement la FPI (ou, dans le cas d'une opération proposée ou tentée, au moins 15 jours avant une telle opération) et de fournir à la FPI tout autre renseignement qu'elle peut demander pour déterminer l'effet, le cas échéant, d'un tel transfert sur l'admissibilité de la FPI au statut de fiducie de placement immobilier et pour veiller au respect des limites de propriété.

Aux termes de la déclaration de fiducie, à la survenance d'un transfert de parts prétendu ou d'un autre événement ou changement de circonstances qui, s'il est effectif ou d'une autre nature, violerait l'une quelconque des restrictions décrites ci-dessus, le nombre de parts donnant lieu à la violation (arrondi à la hausse au nombre entier de parts le plus près) sera automatiquement transféré à une fiducie à l'avantage exclusif d'un bénéficiaire caritatif désigné; cependant, tout transfert qui entraîne la violation de la restriction ayant trait aux parts détenues en propriété véritable par moins de 100 personnes sera automatiquement frappé de nullité. Le transfert automatique prendra effet à la fermeture des bureaux le jour ouvrable avant la date du prétendu transfert ou de la survenance de l'autre événement ou d'un changement de circonstances qui nécessite le transfert à la fiducie. La personne qui aurait eu la propriété des parts si elles n'avaient pas été transférées à la fiducie est appelée ci-après le « prétendu cessionnaire ». Aucun prétendu cessionnaire ne peut acquérir des droits à l'égard de ces parts, et tout dividende ou toute autre distribution versé au prétendu cessionnaire, avant que la FPI ne s'aperçoive que les parts avaient été transférées automatiquement à une fiducie de la manière décrite ci-dessus, doit être remboursé au fiduciaire sur demande. La déclaration de fiducie prévoit également des ajustements au droit de recevoir des dividendes extraordinaires et d'autres distributions versées entre le prétendu cessionnaire et la fiducie. Si le transfert à la fiducie de la manière prévue ci-dessus n'a pas automatiquement pour effet, pour quelque raison que ce soit, d'empêcher la violation de la restriction applicable prévue dans la déclaration de fiducie, le transfert des parts excédentaires sera automatiquement frappé de nullité.

Les parts transférées au fiduciaire sont réputées être offertes en vente à la FPI ou à son représentant au prix par part correspondant au moindre des montants entre (i) le prix par part dans le cadre de l'opération qui a donné lieu à ce transfert à la fiducie ou, si le prétendu cessionnaire n'a pas fourni de contrepartie à titre onéreux pour les parts dans le cadre de l'événement ayant causé la détention en fiducie des parts (par exemple, dans le cas d'un cadeau, d'un legs ou d'une autre opération), le cours au moment de cet événement et (ii) le cours à la date d'acceptation par la FPI, ou par son représentant, de cette offre. La FPI a le droit d'accepter cette offre jusqu'à ce que le fiduciaire ait vendu les parts détenues dans la fiducie aux termes des dispositions prévues ci-après. Au moment d'une vente à la FPI, la participation du bénéficiaire caritatif de la fiducie dans les parts vendues prend fin et le fiduciaire doit distribuer le produit net tiré de la vente au prétendu cessionnaire; cependant, le fiduciaire peut déduire du montant payable au prétendu cessionnaire le montant des dividendes ou des autres distributions que la FPI a versés au prétendu cessionnaire avant qu'elle ne s'aperçoive que les parts avaient été transférées à la fiducie et que le prétendu cessionnaire doit au fiduciaire de la manière prévue ci-dessus. Tout produit de vente net en excédent du montant payable au prétendu cessionnaire doit être immédiatement payé au bénéficiaire caritatif, et les dividendes ou autres distributions détenus par le fiduciaire à l'égard de ces parts seront versés au bénéficiaire caritatif.

Si la FPI n'achète pas les parts, le fiduciaire peut, dans les meilleurs délais raisonnables (et, si les parts sont inscrites à la cote d'une bourse nationale, dans les 20 jours) après avoir reçu un avis de la FPI du transfert de parts à la fiducie, vendre les parts à une personne ou à une entité qui pourrait avoir la propriété des parts sans violer les restrictions décrites ci-dessus. À la suite d'une telle vente, le fiduciaire doit distribuer au prétendu cessionnaire un montant correspondant au moindre des montants entre (i) le prix payé par le prétendu cessionnaire pour les parts ou, si le prétendu cessionnaire n'a pas fourni de contrepartie à titre onéreux pour les parts dans le cadre de l'événement ayant causé la détention en fiducie des parts (par exemple, dans le cas d'un cadeau, d'un legs ou d'une autre opération), le cours des parts au moment de cet événement et (ii) le produit tiré de la vente (déduction faite des frais liés à la vente, notamment les courtages) que le fiduciaire reçoit pour les parts. Le fiduciaire peut déduire du montant payable au prétendu cessionnaire le montant des dividendes ou des autres distributions que la FPI a versés au prétendu cessionnaire avant qu'elle ne s'aperçoive que les parts avaient été transférées à la fiducie et que le prétendu cessionnaire doit au fiduciaire de la manière prévue ci-dessus. Tout produit de vente net en excédent du montant payable au prétendu cessionnaire sera immédiatement payé au bénéficiaire caritatif, avec les dividendes ou autres distributions détenus par le fiduciaire à l'égard de ces parts.

En outre, si, avant que la FPI ne s'aperçoive que les parts ont été transférées à une fiducie de la manière prévue ci-dessus, ces parts sont vendues par un prétendu cessionnaire, ces parts seront réputées avoir été vendues pour le compte de la fiducie et, dans la mesure où le prétendu cessionnaire a reçu une contrepartie pour ces parts en excédent du montant que ce prétendu cessionnaire avait le droit de recevoir de la manière décrite ci-dessus, ce montant excédentaire doit être payé au fiduciaire sur demande. Le prétendu cessionnaire n'a aucun droit à l'égard des parts détenues par le fiduciaire.

Le fiduciaire sera indemnisé par la FPI ou par prélèvement sur le produit des ventes de parts dans la fiducie de ses frais et débours raisonnables engagés dans le cadre de l'exercice de ses fonctions et de l'acquittement des obligations qui lui incombent aux termes de la déclaration de fiducie de la FPI. Le fiduciaire aura également droit à une rémunération raisonnable pour ses services rendus conformément à une entente conclue par le fiduciaire et la FPI, laquelle rémunération peut être financée par la FPI ou la fiducie. Si la FPI paie une telle indemnisation ou rémunération, la FPI a un droit prioritaire (sous réserve des droits d'indemnisation et de rémunération du fiduciaire) d'être remboursée par la fiducie. Dans la mesure où la fiducie finance

une telle indemnisation ou rémunération, les montants disponibles en vue d'un paiement à un prétendu cessionnaire (ou au bénéficiaire caritatif) seraient réduits.

Le fiduciaire sera désigné par la FPI et ne doit pas être affilié à la FPI ou à un quelconque prétendu cessionnaire. Avant la vente de parts par la fiducie, le fiduciaire recevra, en fiducie pour le compte du bénéficiaire, tous les dividendes et autres distributions versés par la FPI sur les parts, et peut également exercer tous les droits de vote rattachés aux parts détenues en fiducie. Sous réserve de la législation de l'Ontario, avec prise d'effet à compter de la date de transfert des parts à la fiducie, le fiduciaire sera autorisé, à son entière appréciation, à faire ce qui suit : (i) annuler tout vote exprimé par un prétendu cessionnaire avant que la FPI ne s'aperçoive que les parts ont été transférées à la fiducie et (ii) voter à nouveau conformément aux souhaits du fiduciaire agissant dans l'intérêt du bénéficiaire caritatif de la fiducie. Toutefois, si la FPI a déjà pris une mesure générale, le fiduciaire ne peut pas annuler le vote et voter à nouveau.

En sus de ce qui précède, si le conseil décide qu'un transfert proposé ou prétendu violerait les restrictions en matière de propriété et de transfert des parts que prévoit la déclaration de fiducie, le conseil peut prendre les mesures qu'il juge souhaitables pour refuser de donner effet à une telle violation ou pour l'empêcher, notamment en faisant racheter les parts par la FPI, en refusant de donner effet au transfert dans ses registres ou en intentant une poursuite pour interdire le transfert.

Tous les certificats représentant des parts, le cas échéant, porteront des mentions décrivant les limites de propriété et les restrictions en matière de transfert applicables à ces parts. De telles limites de propriété et restrictions en matière de transfert pourraient retarder, prévenir ou empêcher une opération ou un changement de contrôle qui pourrait comporter un prix fort pour les parts ou être par ailleurs dans l'intérêt des porteurs de parts.

Les propriétaires réels ou véritables d'au moins 5 % des parts en circulation doivent fournir à la FPI un avis écrit, dans les 10 jours après avoir atteint un tel seuil de propriété, indiquant leur pourcentage de propriété et (i) si ces personnes sont les « propriétaires réels » des parts, (ii) le nombre de parts dont chacune de ces personnes est propriétaire véritable ou par présomption à tout moment, (iii) le montant des dividendes appartenant à cette personne à tout moment, (iv) le nombre de parts (ou de titres convertibles en parts) dont un membre de la famille du porteur de parts (au sens donné à l'expression *Family* à l'article 544(a)(2) du Code) ou son partenaire (*partner*) est propriétaire à tout moment, (v) les nom et adresse de toute société par actions, société de personnes, association ou fiducie dans laquelle cette personne avait une participation véritable de 5 % ou plus à tout moment, (vi) si ce porteur de parts a transféré une option visant l'acquisition de ses parts (ou de titres convertibles en parts) à tout moment (et, le cas échéant, à qui), et (vii) tout autre renseignement que la FPI peut raisonnablement demander pour déterminer l'effet, le cas échéant, de la propriété véritable par ce propriétaire sur son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et de veiller au respect des limites de propriété.

Séparément, dans les 30 jours après la fin de chaque année d'imposition de la FPI, chaque propriétaire d'au moins 5 % (ou du pourcentage moindre requis par le Code ou les règlements du Trésor pris en application de celui-ci) des parts en circulation doit, sur demande, fournir à la FPI un avis écrit indiquant le nom et l'adresse de la personne, le nombre de parts que la personne détient en propriété véritable et une description de la manière dont ces parts sont détenues. Chacun de ces propriétaires doit également fournir à la FPI tout renseignement supplémentaire que la FPI peut demander pour déterminer l'effet, le cas échéant, de la propriété véritable par ce propriétaire sur son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et pour veiller au respect des limites de propriété. En outre, chaque propriétaire, véritable ou présumé, de parts, et quiconque détient des parts pour le compte d'un propriétaire, véritable ou présumé, seront tenus, sur demande, de fournir à la FPI les renseignements qu'elle peut demander de bonne foi pour déterminer son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier et pour respecter les exigences de toute administration fiscale ou autorité gouvernementale ou pour établir ce respect.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts devront être convoquées et tenues dans diverses circonstances, y compris en vue (i) de l'élection ou de la destitution des fiduciaires, (ii) de la nomination ou de la destitution de l'auditeur de la FPI, (iii) de l'approbation de modifications apportées à la déclaration de fiducie (sauf de la manière exposée ci-après à la rubrique « — *Modification de la déclaration de fiducie* »), (iv) de la vente ou de la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la FPI (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI qui est approuvée par les fiduciaires), (v) de la dissolution de la FPI et (vi) de toute autre question que pourraient soulever les fiduciaires ou qui pourrait être dûment soumise à l'assemblée. Les assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement, à compter de 2026, en vue de l'élection des fiduciaires et de la nomination de l'auditeur de la FPI. Toutes les assemblées des porteurs de parts doivent être tenues au Canada.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et elle doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts alors en circulation le demandent par écrit. Une telle demande doit énoncer avec suffisamment de détails l'ordre du jour projeté de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts dans la mesure et selon les modalités qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts soit en personne, soit par procuration. Deux personnes qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir, et qui, collectivement, détiennent ou représentent par procuration au moins 25 % du nombre total de parts en circulation, formeront le quorum requis pour délibérer à ces assemblées. En l'absence de quorum à une assemblée dans la demi-heure qui suit l'heure fixée pour la tenue de celle-ci, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, sera annulée; dans les autres cas, l'assemblée sera reportée à une date tombant au moins 14 jours plus tard et sera tenue au lieu et au moment fixés par le président de l'assemblée et, en l'absence de quorum à l'assemblée de reprise, les porteurs de parts qui assistent à l'assemblée, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, sont réputés constituer le quorum.

Les porteurs de parts d'OpCo n'ont pas de droits de vote à l'égard de leurs parts d'OpCo aux assemblées des porteurs de parts. Les porteurs de parts à droit de vote du conseil ont les mêmes droits que les porteurs de parts, soit ceux de recevoir l'avis de convocation à l'assemblée ainsi que d'assister et de participer à l'assemblée. Toutefois, les porteurs de parts à droit de vote du conseil auront uniquement le droit d'être convoqués, de participer et de voter aux assemblées des porteurs de parts dans le cadre de l'élection des fiduciaires, et ils n'auront pas le droit de demander la tenue d'une assemblée des porteurs de parts.

La déclaration de fiducie prévoit qu'une résolution écrite signée par les porteurs de parts détenant un pourcentage des parts en circulation correspondant au pourcentage exigé pour voter en faveur de son adoption à une assemblée des porteurs de parts convoquée afin d'approuver cette résolution est aussi valable que si elle avait été adoptée à une assemblée des porteurs de parts. Malgré ce qui précède, à l'égard de l'élection des fiduciaires, une résolution écrite en faveur de l'élection d'un ou de plusieurs fiduciaires, signée par les porteurs de parts et les porteurs de parts à droit de vote du conseil détenant un pourcentage des parts et des parts à droit de vote du conseil en circulation correspondant au pourcentage exigé pour voter en faveur de son adoption à une assemblée des porteurs de parts convoquée afin d'approuver cette résolution est aussi valable que si elle avait été adoptée à une telle assemblée.

Dispositions relatives au préavis

La déclaration de fiducie comprend certaines dispositions relatives au préavis (les « **dispositions relatives au préavis** »), qui viseront (i) à faciliter le déroulement ordonné et efficace des assemblées générales annuelles ou, au besoin, extraordinaires; (ii) à faire en sorte que tous les porteurs de parts et les porteurs de parts à droit de vote du conseil soient avisés convenablement de la proposition de candidats aux postes de fiduciaires et reçoivent suffisamment d'information à l'égard des candidats; et (iii) à permettre aux porteurs de parts et aux porteurs de parts à droit de vote du conseil de voter en connaissance de cause.

Sauf disposition contraire dans la déclaration de fiducie, seules les personnes dont la candidature est proposée par des porteurs de parts conformément aux dispositions relatives au préavis sont éligibles à l'élection à un poste de fiduciaire. La mise en candidature de personnes en vue de leur élection au sein du conseil peut être faite pour toute assemblée annuelle des porteurs de parts ou pour toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts si l'une des raisons ayant motivé la convocation de l'assemblée extraordinaire était l'élection de fiduciaires : (i) par le conseil ou selon ses instructions, notamment au moyen d'un avis de convocation; (ii) par un ou plusieurs porteurs de parts ou selon leurs instructions ou à leur demande aux termes d'une demande faite par des porteurs de parts conformément à la déclaration de fiducie; ou (iii) par toute personne (un « **porteur de parts proposant une candidature** ») a) dont le nom figure, à la fermeture des bureaux à la date de remise de l'avis indiqué ci-après et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à l'assemblée, au registre de la FPI en tant que porteur d'une ou de plusieurs parts comportant droit de vote à l'assemblée ou qui est le véritable propriétaire de parts comportant droit de vote à l'assemblée et b) qui se conforme à la procédure relative aux avis indiquée dans les dispositions relatives au préavis.

Outre les autres exigences applicables, pour que la candidature d'une personne puisse être soumise par un porteur de parts proposant une candidature, ce dernier doit avoir fait parvenir aux fiduciaires un avis écrit en bonne et due forme dans les délais requis.

Pour être donné dans les délais requis, l'avis du porteur de parts proposant une candidature doit être remis aux fiduciaires : (i) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours avant la tenue de cette assemblée; toutefois, si la tenue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts est prévue pour une date qui tombe moins de 50 jours après la date à laquelle l'avis de convocation est déposé pour cette assemblée ou la date où la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle a été faite, selon la plus rapprochée de ces deux dates, l'avis du porteur de parts proposant une candidature peut être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le dixième jour suivant la date où la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle des porteurs de parts a été faite; et (ii) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts (qui ne constitue pas également une assemblée annuelle) convoquée en vue de l'élection des fiduciaires (qu'elle ait été convoquée à d'autres fins ou non), au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^e jour suivant la date où la première annonce publique de la date de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts a été faite.

Pour être dûment donné par écrit, l'avis donné aux fiduciaires par le porteur de parts proposant une candidature doit énoncer : (i) quant à chaque personne proposée par le porteur de parts proposant la candidature en vue de son élection au poste de fiduciaire : a) les nom, âge, adresse d'affaires et adresse domiciliaire de la personne, b) l'occupation principale ou l'emploi de celle-ci, c) le nombre de parts qui lui appartiennent en propriété véritable ou à titre de porteur inscrit ou sur lesquelles elle exerce une emprise à la date de clôture des registres aux fins de l'assemblée des porteurs de parts (si cette date avait alors été communiquée au public et qu'elle a eu lieu) et à la date de cet avis, et d) tout autre renseignement sur cette personne dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, et (ii) quant au porteur de parts proposant une candidature donnant l'avis, toute procuration, tout contrat, tout arrangement, toute entente ou toute relation conférant à ce porteur de parts proposant une candidature un droit de vote à l'égard des parts et tout autre renseignement le concernant dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Le président de l'assemblée a le pouvoir et l'obligation de décider si une candidature a été présentée conformément à la procédure énoncée dans les dispositions qui précèdent et, si une candidature proposée n'est pas conforme à ces dispositions, de déclarer que la candidature non conforme est rejetée.

Malgré ce qui précède, le conseil pourrait, à son entière appréciation, renoncer aux exigences des dispositions relatives au préavis.

Droit de rachat

Les parts peuvent être rachetées à tout moment au gré de leurs porteurs sur remise à la FPI d'un avis demandant le rachat correctement rempli et dûment signé, sous une forme que les fiduciaires jugent raisonnablement acceptable, accompagné d'instructions écrites quant au nombre de parts devant être rachetées. Un porteur de parts qui ne détient pas un certificat de parts entièrement nominatif et qui souhaite exercer le droit de rachat devra obtenir un formulaire d'avis de rachat de son courtier en valeurs mobilières, qui sera tenu de remettre l'avis de rachat rempli à la FPI et à la CDS. Dès la réception de l'avis de rachat par la FPI, tous les droits à l'égard des parts déposées aux fins de rachat seront abandonnés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant à la moins élevée des valeurs suivantes :

- a) 90 % du « cours » d'une part calculé à la date à laquelle les parts ont été remises aux fins de rachat (la « **date de rachat** »);
- b) 100 % du « cours de clôture » à la date de rachat.

Pour les besoins de ce calcul, le « **cours** » d'une part à une date donnée correspondra à l'une des valeurs suivantes :

- a) le cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) les cours de clôture moyens pondérés d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne publie pas l'information nécessaire pour calculer le cours moyen pondéré;
- c) s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché applicable pendant moins de cinq des 10 jours de bourse, la moyenne simple des cours suivants établis pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs de la période se

terminant à cette date : la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts pour chaque jour où il n'y a eu aucune négociation; le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture; et la moyenne simple des cours extrêmes des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts un jour donné.

Le « **cours de clôture** » d'une part pour les besoins des calculs précités à une date donnée correspondra à l'une des valeurs suivantes :

- a) le cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation à la date précisée si la bourse ou le marché principal publie l'information nécessaire pour calculer un cours moyen pondéré des parts à la date précisée;
- b) le cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date précisée et que la bourse ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture des parts à la date précisée;
- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date précisée et que la bourse ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts à la date précisée;
- d) la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts à la bourse ou sur le marché principal s'il n'y a eu aucune négociation à la date précisée.

Si les parts ne sont pas inscrites ou cotées aux fins de négociation sur un marché public, le prix de rachat sera la juste valeur marchande des parts, laquelle sera établie par les fiduciaires à leur entière appréciation.

Le prix de rachat total payable par la FPI à l'égard de parts remises aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné sera réglé en dollars américains dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été déposées aux fins de rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces au moment du rachat de leurs parts est assujéti aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par la FPI à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts remises aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas excéder 50 000 \$ (toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur gré, renoncer à cette restriction); (ii) à la date où ces parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX ou négociées ou cotées à une autre bourse ou sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur entière appréciation, fournit des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché où les parts sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse précédant la date de rachat; et (iv) le rachat des parts ne doit pas entraîner la radiation des parts de la cote de la bourse principale à laquelle elles sont inscrites.

Les espèces payables lors de rachats seront versées au prorata à tous les porteurs de parts qui déposent des parts aux fins de rachat au cours d'un mois donné. Si le porteur de parts n'a pas le droit de recevoir des espèces au moment du rachat de parts en raison de l'une ou l'autre des restrictions susmentionnées, le solde du prix de rachat de ces parts sera alors acquitté et réglé, sous réserve des approbations des organismes de réglementation compétents, au moyen d'une distribution en nature de billets de rachats en faveur de ce même porteur de parts. En cas de distributions de billets de rachat, chaque billet de rachat ainsi distribué en faveur du porteur de parts demandant le rachat doit être d'un capital de 100 \$ ou d'une valeur différente établie par les fiduciaires. Aucune fraction de billet de rachat ne sera émise et, si le nombre de billets de rachat devant être reçus au rachat des parts d'un porteur devait comprendre une fraction, ce nombre sera alors arrondi à la baisse au nombre entier le plus près. Les fiduciaires pourraient déduire ou retenir de tous les paiements ou de toutes les distributions payables à un porteur de parts aux termes de la déclaration de fiducie tous les montants dont la loi exige la retenue. Lorsque la FPI rachète des parts d'un porteur de parts, aux termes de la déclaration de fiducie, elle peut attribuer à ce porteur de parts tout revenu ou gain en capital réalisé par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt sur le rachat ou dans le cadre de celui-ci. Toutefois, aux termes de la Loi de l'impôt, il est généralement interdit à la FPI de déduire, dans le calcul de son revenu, la tranche d'une somme versée à un porteur de parts de la FPI demandant le rachat qui est considérée comme versée par prélèvement sur le revenu de la FPI, ce qui limite la capacité de la FPI de déduire les gains en capital ainsi attribués aux porteurs de parts demandant le rachat aux termes de la Loi de l'impôt. Par conséquent, ce revenu (y compris les gains en capital imposables) pourrait être rendu payable aux porteurs de parts ne faisant pas racheter leurs parts de sorte que la FPI ne sera pas assujéti à l'impôt sur le revenu non remboursable à cet égard, auquel cas les montants et la partie imposable des distributions versées aux porteurs de

parts ne faisant pas racheter leurs parts pourraient être supérieurs à ce qu'ils auraient été n'eussent été ces limites. Si la FPI rachète des parts d'un porteur de parts, pour l'application de la Loi de l'impôt, elle a actuellement l'intention d'attribuer à ce porteur de parts les gains en capital et le revenu seulement dans la mesure où cette attribution serait déductible par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le principal mécanisme employé par les porteurs de parts pour procéder à la disposition de leurs parts. Les billets de rachat pouvant être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse; on s'attend à ce qu'aucun marché ne se forme pour les billets de rachat et ces titres pourraient être assujettis à un « délai de conservation » indéfini ou à d'autres restrictions quant à la revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de rachat ainsi distribués pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes exonérés, selon les circonstances à ce moment-là.

Achats de parts par la FPI

La FPI pourra, à l'occasion, acheter des parts conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prévues par les politiques et instructions applicables des bourses et des organismes de réglementation. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes et il devra être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat ou de rachat visant les parts, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), est présentée et qu'au moins 90 % des parts (à l'exception des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les personnes qui ont un lien avec celui-ci ou qui sont membres du même groupe que celui-ci, ou pour le compte de ces personnes) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur ou des personnes agissant conjointement ou de concert avec lui, l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'acceptent pas l'offre soit, au gré de chaque porteur de parts, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ce porteur de parts établie conformément à la procédure prévue dans la déclaration de fiducie.

La déclaration de fiducie et la convention d'exploitation prévoient que si une offre publique d'achat ne faisant pas l'objet d'une dispense est présentée par une personne qui n'a pas de lien de dépendance avec les porteurs de parts d'OpCo (ni avec une personne du même groupe qu'eux ou une personne qui a des liens avec eux) à l'égard des parts, à moins que l'offre publique d'achat ne soit structurée (i) de façon à permettre aux porteurs de parts d'OpCo de les échanger contre des parts et d'effectuer un dépôt conditionnel à la prise de livraison ou (ii) de façon que l'offre soit présentée à l'égard de toutes les parts d'OpCo selon les mêmes modalités, alors, à compter de la première prise de livraison de parts dans le cadre de l'offre publique d'achat (pourvu qu'au moins 25 % des parts, à l'exclusion des parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur, des personnes qui ont un lien avec lui ou des membres du même groupe que lui ou des personnes agissant conjointement ou de concert avec eux, fassent l'objet d'une prise en livraison), les modalités des parts d'OpCo détenues par des personnes autres que l'initiateur (ou un membre du même groupe que lui ou une personne qui a un lien avec lui) seront automatiquement (sans qu'aucune autre mesure ne soit prise) modifiées pour que le taux de rachat soit changé afin de correspondre à 110 % du taux de rachat alors en vigueur (de sorte que, à la conversion, à l'exercice, au rachat ou à l'échange, le porteur recevra 1,1 part pour chaque part qu'il aurait autrement reçue). Malgré les ajustements à la réalisation d'une offre restrictive comme il est décrit ci-dessus, les droits aux distributions rattachés aux parts d'OpCo ne seront pas non plus ajustés tant que le droit de rachat ne sera pas réellement exercé.

Système d'inventaire de titres sans certificat

Hormis certaines exceptions, l'inscription des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et des transferts de parts ainsi détenues se fera électroniquement par voie du système ITSC de la CDS. À la clôture, la FPI, par l'intermédiaire de son agent des transferts, remettra par voie électronique les parts immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom. Les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS doivent être acquises, transférées et déposées aux fins de rachat par l'intermédiaire d'un adhérent à la CDS, ce qui comprend les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent à la CDS par l'intermédiaire duquel les porteurs de parts détiennent ces parts, et tous les paiements ou autres biens revenant aux porteurs de parts seront effectués ou remis par la CDS ou l'adhérent à la CDS en question. Le porteur de parts participant au système ITSC ne sera pas en droit de recevoir de la FPI ou de l'agent

des transferts de la FPI un certificat ou un autre instrument attestant la participation de cette personne dans les parts ou sa propriété de celles-ci, ni, dans la mesure applicable, d'être inscrit aux registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent à la CDS.

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

Émission de parts

La FPI peut émettre de nouvelles parts à l'occasion, de la façon et moyennant la contrepartie établies par les fiduciaires et en faveur de la personne ou des personnes que ces derniers désigneront. Les porteurs de parts ne disposeront pas de droits préférentiels de souscription en vertu desquels des parts supplémentaires dont l'émission est projetée seraient d'abord offertes aux porteurs de parts actuels, sauf que, sous réserve de certaines exceptions, tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés continuent d'avoir la propriété véritable, au total, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation (y compris les titres de capitaux propres équivalents octroyés à un porteur de la participation conservée aux termes de tout régime de rémunération incitative applicable de la FPI ou d'OpCo), les porteurs de la participation conservée auront des droits préférentiels de souscrire des parts d'OpCo ou tout autre titre considéré comme susceptible d'être émis par la FPI, OpCo ou l'une de leurs filiales, sous réserve des exceptions d'usage, afin de maintenir leur participation proportionnelle dans les immeubles détenus directement ou indirectement par OpCo. Les fiduciaires peuvent décider de régler des distributions partiellement sous forme de parts supplémentaires d'une valeur correspondant à la différence entre le montant total de la distribution et le montant des liquidités disponibles pour le paiement de la distribution, selon les calculs des fiduciaires, et ces parts pourraient être immédiatement regroupées de la manière indiquée ci-après.

La FPI et OpCo peuvent aussi émettre de nouvelles parts, des parts d'OpCo ou des titres échangeables contre des parts ou des parts d'OpCo (i) en contrepartie de l'acquisition par la FPI de nouveaux immeubles ou actifs à un prix ou moyennant une contrepartie qu'établissent les fiduciaires ou (ii) dans le cadre d'un régime incitatif ou d'un régime d'options établi par la FPI à l'occasion.

La déclaration de fiducie prévoit également que, dès après une distribution proportionnelle de parts en faveur de l'ensemble des porteurs de parts en règlement d'une distribution autre qu'en espèces, les parts en circulation peuvent être regroupées de façon que, à la suite de ce regroupement, chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque certificat de parts sera réputé représenter le même nombre de parts avant et après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement. Lorsque les sommes distribuées représentent un revenu, les porteurs de parts non-résidents peuvent être assujettis à une retenue d'impôt canadien en vertu de la Loi de l'impôt et, après le regroupement, ces porteurs de parts non-résidents pourraient ne pas détenir le même nombre de parts que celui qu'ils détenaient respectivement avant la distribution autre qu'en espèces. Il se pourrait que ces porteurs de parts non-résidents doivent remettre les certificats (le cas échéant) attestant leurs parts initiales en échange d'un certificat attestant les parts après le regroupement.

Documents d'information et rapports

La FPI fournira aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés à l'occasion par la déclaration de fiducie et par les lois applicables. Avant chaque assemblée des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée) les renseignements exigés par les lois sur les valeurs mobilières et les lois fiscales applicables.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Certaines autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

À l'exception de ce qui est indiqué ci-après, les modifications suivantes, entre autres, exigent l'approbation aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts :

- a) l'échange, le changement de catégorie ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts;

- b) l'ajout, la modification ou la suppression des droits, des priorités, des restrictions ou des conditions dont sont assorties les parts;
- c) toute restriction à l'égard de l'émission, du transfert ou de la propriété des parts ou la modification ou le retrait de cette restriction;
- d) la vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la FPI (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI qui est approuvée par les fiduciaires et qui ne nuit pas aux porteurs de parts);
- e) la dissolution de la FPI ou de ses filiales (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI ou de ses filiales qui est approuvée par les fiduciaires et qui ne nuit pas aux porteurs de parts);
- f) le regroupement ou la fusion de la FPI ou de l'une ou l'autre de ses filiales avec une autre entité, ou un arrangement entre elles (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI ou de ses filiales qui est approuvée par les fiduciaires et qui ne nuit pas aux porteurs de parts);
- g) hormis ce qui est décrit aux présentes, la modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques en matière d'exploitation de la FPI. Voir « *Lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation — Modifications apportées aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques en matière d'exploitation* ».

Toutefois, malgré ce qui précède, aucune modification qui entraîne, directement ou indirectement, l'ajout, la suppression ou la modification des droits, des priorités, des restrictions ou des conditions dont sont assorties les parts à droit de vote du conseil ne peut être apportée sans l'approbation (i) des porteurs de plus de la majorité des parts à droit de vote du conseil à une telle assemblée et qui exercent leurs droits de vote lors d'un scrutin portant sur cette résolution (ou par voie de résolution écrite en tenant lieu) et (ii) des porteurs de plus de la majorité des parts (à l'exclusion des parts à droit de vote du conseil) représentées à cette assemblée et qui exercent leurs droits de vote lors d'un scrutin portant sur cette résolution (ou par voie de résolution écrite en tenant lieu).

Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard (i) des fiduciaires ou de la FPI; (ii) du maintien du statut de la FPI à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt; (iii) de l'admissibilité de la FPI au statut de « fiducie de placement immobilier » pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain; ou (iv) du placement de parts;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection accrue aux porteurs de parts;
- c) visant à supprimer tout conflit ou toute incompatibilité dans la déclaration de fiducie ou à apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent pas de préjudice aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en vue de supprimer des conflits ou des incompatibilités entre l'information fournie dans le présent prospectus et la déclaration de fiducie;
- e) de nature mineure ou matérielle ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lesquelles modifications, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent pas de préjudice aux porteurs de parts;
- f) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables (i) pour veiller à la conformité continue aux normes IFRS; ou (ii) pour veiller à ce que les parts soient classées comme titres de capitaux propres pour les besoins des normes IFRS;

- g) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à la FPI de créer un régime d'options d'achat de parts ou un régime d'achat de parts ou d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements;
- h) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour que la FPI soit admissible à un statut particulier ou maintienne ou évite un tel statut, ou par suite de modifications des lois, notamment en matière de fiscalité, ou de changements dans l'interprétation de celles-ci, y compris quant à l'admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et au statut de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie d'investissement à participation unitaire » pour l'application de la Loi de l'impôt, ou pour empêcher que la FPI ou l'une ou l'autre de ses filiales devienne une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée;
- i) visant à créer une ou plusieurs catégories de parts supplémentaires uniquement afin de conférer des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres dont l'échange, le rachat, l'exercice ou la conversion confère à leur porteur le droit d'exprimer un nombre de voix ne dépassant pas le nombre de parts issues de l'échange, du rachat, de l'exercice ou de la conversion des actions, des parts ou des autres titres, mais qui ne confèrent par ailleurs à leur porteur aucun droit à l'égard des biens ou du revenu de la FPI, à l'exception du remboursement du capital;
- j) à toute fin (sauf une question à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, ne cause pas de préjudice aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable.

Aucune modification qui aurait une incidence défavorable sur (i) les droits conférés aux porteurs de la participation conservée par la déclaration de fiducie ou les avantages financiers qui en découlent ou (ii) les droits des porteurs de la participation conservée qui diffèrent des droits des porteurs de parts du public ou des avantages financiers qui en découlent ne peut être apportée sans le consentement écrit préalable des porteurs de la participation conservée. Plus particulièrement, aucune modification ou suppression des dispositions relatives (i) aux activités et aux actifs de la FPI, comme il est décrit à la rubrique « — *Activités et actifs de la FPI* », (ii) aux distributions en espèces faites par OpCo, comme il est décrit à la rubrique « — *Parts et parts à droit de vote du conseil* » et (iii) aux modifications apportées à la déclaration de fiducie, comme il est décrit dans la présente rubrique, ne peut être apportée sans le consentement écrit préalable des deux personnes désignées par les porteurs de la participation conservée, pour le compte des porteurs de la participation conservée.

HOLDINGS

Holdings est une société par actions constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware, dont le capital-actions comprend des actions ordinaires ayant une valeur nominale de 0,01 \$ (les « **actions ordinaires de Holdings** ») et des actions privilégiées rachetables libellées en dollars canadiens ayant une valeur nominale de 0,01 \$ (les « **actions privilégiées de Holdings** »). La FPI détient la propriété de la totalité des actions ordinaires de Holdings émises et en circulation et, lorsqu'elles seront émises à la clôture, la FPI détiendra la propriété de la totalité des actions privilégiées de Holdings émises et en circulation. À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, Holdings détiendra la propriété d'environ 60,1 % des parts d'OpCo et la totalité des parts d'OpCo spéciales. La FPI, à titre d'unique porteur des actions ordinaires de Holdings, détermine la composition du conseil d'administration de Holdings (et les administrateurs peuvent être destitués sans motif), mais il est entendu que le conseil d'administration de Holdings doit toujours être majoritairement composé de résidents des États-Unis.

Les activités de Holdings sont assujetties aux modalités de ses documents organisationnels, qui prévoient notamment que Holdings exercera ses activités d'une manière conforme entre autres aux modalités de gouvernance de la déclaration de fiducie, y compris les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation qui y sont énoncées.

GO RESIDENTIAL MANAGER

GO Residential Manager est une société à responsabilité limitée régie par les lois de l'État du Delaware dont les titres de capital consistent en des participations ordinaires. À la clôture, (i) toutes les participations ordinaires émises et en circulation de GO Residential Manager appartiendront à la FPI, (ii) la FPI, à titre de membre unique de GO Residential Manager, gèrera GO Residential Manager, et (iii) GO Residential Manager sera le seul gestionnaire non membre d'Opco.

Les activités de GO Residential Manager sont assujetties aux modalités de ses documents organisationnels, qui prévoient notamment que GO Residential Manager exercera ses activités d'une manière conforme entre autres aux modalités de gouvernance de la déclaration de fiducie, y compris les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation qui y sont énoncées.

OPCO

Généralités

OpCo est une société à responsabilité limitée du Delaware régie par les lois de l'État du Delaware (et dont les activités seront assujetties à la convention d'exploitation à la réalisation du placement et des opérations s'y rapportant). Le siège social d'OpCo est situé au Corporation Service Company, 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware, 19808, États-Unis et son lieu d'affaires principal est situé au 80 Fifth Avenue, Suite 1201, New York, New York 10011, États-Unis. À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, Holdings détiendra environ 60,1 % des parts d'OpCo émises et en circulation et la totalité des parts d'OpCo spéciales, et les porteurs de la participation conservée détiendront, collectivement, la totalité des parts d'OpCo émises et en circulation restantes (soit environ 39,9 % des parts d'OpCo émises et en circulation). À la clôture, OpCo sera gérée par GO Residential Manager, société à responsabilité limitée du Delaware qui sera une filiale en propriété exclusive et sous la gestion de la FPI. Pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain, OpCo est censée être considérée comme une société de personnes. La structure organisationnelle de la FPI, exploitée par l'intermédiaire d'OpCo et des filiales d'OpCo, est communément appelée fiducie de placement immobilier en partenariat parapluie (une « **FPIPP** »). Dans le but de respecter les critères du bénéfice et de l'actif pour être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain (au sens donné ci-après), la quote-part de la FPI de l'actif et du bénéfice d'OpCo est réputée être un actif et un bénéfice de la FPI, tant qu'OpCo conserve son statut de société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Parts d'OpCo

À la clôture, OpCo aura trois catégories de titres de capitaux propres en circulation, soit a) les parts d'OpCo et, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, (i) 60,1 % d'entre elles seront détenues par Holdings et (ii) 39,9 % d'entre elles, dans l'ensemble, seront détenues par les porteurs de la participation conservée, b) les parts d'OpCo spéciales, qui seront toutes détenues par Holdings, et c) les participations aux bénéfices d'OpCo.

Une part d'OpCo donne droit aux distributions d'OpCo selon le même montant par part que les distributions versées sur les parts. Les parts d'OpCo ne comporteront pas de droit de vote en ce qui concerne les questions soumises au vote des porteurs de parts de la FPI. La FPI prévoit que des parts d'OpCo supplémentaires pourraient être émises ultérieurement aux personnes des États-Unis dans le cadre d'acquisition d'autres immeubles par OpCo aux États-Unis.

Aucune part d'OpCo spéciale ne conférera de droit économique dans OpCo (à l'exception de sa valeur de rachat, qui correspond au prix de souscription d'une telle part d'OpCo spéciale) ou dans les distributions ou les actifs d'OpCo. Les parts d'OpCo spéciales ne comporteront pas de droit de vote, y compris en ce qui concerne les questions soumises au vote des porteurs de parts de la FPI.

Pour une description des participations aux bénéfices d'OpCo, voir « *Rémunération de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres* » et « *Attributions de participations aux bénéfices d'OpCo* ».

Toutes les activités et tous les actifs de la FPI doivent être détenus par OpCo, sauf si le conseil détermine qu'une autre structure procurerait aux porteurs de la participation conservée des droits et des avantages économiques équivalents à ceux que les porteurs de la participation conservée auraient eus si les activités et les actifs avaient été détenus par OpCo. La FPI utilisera une partie du produit net du placement, du placement privé central et de tout placement subséquent pour souscrire des actions privilégiées et des actions ordinaires de Holdings et Holdings utilisera le produit reçu de la FPI pour souscrire des parts d'OpCo directement ou indirectement par l'intermédiaire de Holdings.

Les transferts de parts d'OpCo par les porteurs de la participation conservée ne seront généralement pas autorisés, sous réserve de certaines exceptions, y compris (i) dans le cadre du rachat des parts d'OpCo (comme il est décrit à la rubrique « — OpCo — Parts d'OpCo — Rachat des parts d'OpCo » ci-après), (ii) les transferts d'un porteur de la participation conservée qui est une entité légale à un membre du groupe, à une filiale ou à un ayant droit ou un ayant cause de cette entité,

(iii) les transferts aux fins de planification successorale et/ou à un bénéficiaire d'un porteur de la participation conservée et (iv) dans le cadre d'une exception au blocage applicable (à l'exception de la partie d) de celle-ci).

Aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, chaque porteur de la participation conservée conviendra, pendant le délai de conservation applicable, de ne pas, directement ou indirectement, s'engager à faire ou à annoncer toute intention de faire ce qui suit, de quelque manière que ce soit : (i) offrir, vendre, transférer, attribuer une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat, grever d'une sûreté, donner en gage ou par ailleurs céder, aliéner ou monétiser; ou (ii) réaliser une opération de couverture visant des titres de la FPI ou d'OpCo ou conclure une forme d'entente ou d'arrangement ayant pour effet de modifier le risque financier lié aux titres de la FPI ou d'OpCo, sauf en cas d'exception au blocage.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI (ou sa filiale applicable) conviendra, pour la période allant de la date de clôture à la date qui tombe 180 jours par la suite, de ne pas, directement ou indirectement, s'engager à faire ou à annoncer toute intention de faire ce qui suit, de quelque manière que ce soit : (i) offrir, vendre, transférer, attribuer une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat, grever d'une sûreté, donner en gage ou par ailleurs céder, aliéner ou monétiser; ou (ii) réaliser une opération de couverture visant des titres de la FPI ou d'OpCo ou conclure une forme d'entente ou d'arrangement ayant pour effet de modifier le risque financier lié aux titres de la FPI ou d'OpCo, sauf dans le cadre de ce qui suit : a) l'attribution de titres aux termes d'un régime d'options ou d'un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI ou d'OpCo ou d'autres mécanismes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres de la FPI ou d'OpCo présentés dans le présent prospectus; b) les obligations de la FPI relatives aux conventions existantes présentées dans le présent prospectus; c) l'émission de titres par la FPI dans le cadre d'acquisitions (sous réserve, dans le cas d'opérations avec une personne apparentée, de l'approbation des fiduciaires indépendants siégeant au conseil); d) les opérations associées au placement; ou e) si les chefs de file y consentent par ailleurs, consentement qui ne peut être refusé, assorti de conditions ou retardé sans motif raisonnable. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert* » et « *Mode de placement* ».

Rachat des parts d'OpCo

Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée (i) sera rachetable par le porteur de celle-ci en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en contrepartie d'une part (sous réserve des ajustements antidilution usuels) et (ii) confèrera le droit de recevoir des distributions équivalant aux distributions versées sur une part. Chaque trimestre, OpCo fixera une date de rachat et tout porteur de la participation conservée qui souhaite faire racheter certaines de ses parts d'OpCo donnera à OpCo un avis écrit à cet effet au moins 60 jours avant la date de rachat. Les fiduciaires indépendants de la FPI décideront si un fondateur recevra des espèces ou des parts en contrepartie du rachat de parts d'OpCo aux termes de ce qui précède. De plus, la convention d'exploitation prévoira que le droit de faire racheter des parts d'OpCo en contrepartie d'espèces ou de parts ne s'appliquera pas aux parts d'OpCo détenues directement ou indirectement par la FPI. Le présent prospectus vise également l'octroi du droit pour la FPI d'émettre des parts lors du rachat de parts d'OpCo conformément à ce qui précède.

La capacité de chaque porteur de la participation conservée de faire racheter ses parts d'OpCo sera plafonnée, de sorte qu'aucun porteur de la participation conservée n'aura la propriété de parts dont la valeur sera supérieure à la limite de propriété prévue dans la déclaration de fiducie, dans l'hypothèse où toutes ces parts d'OpCo rachetées le seraient en contrepartie de parts et compte tenu de la valeur des parts à droit de vote du conseil, s'il y a lieu, détenues par ce porteur de la participation conservée.

Au rachat d'une part d'OpCo en contrepartie d'espèces ou, au choix de la FPI (ou des fiduciaires indépendants, selon le cas), de parts, une part à droit de vote du conseil sera rachetée et annulée pour un montant correspondant au prix de souscription versé à la FPI au moment de l'émission de cette part à droit de vote du conseil sans autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part à droit de vote du conseil cessera d'avoir les droits qui s'y rattachent. Pour faire racheter des parts d'OpCo, chaque fondateur doit (i) remettre une fraction de part à droit de vote du conseil correspondant au nombre total de parts à droit de vote du conseil détenues par ce porteur, divisé par le nombre total de parts à droit de vote du conseil en circulation pour chaque part d'OpCo ainsi rachetée, et (ii) détenir une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo en circulation détenue par les autres porteurs de la participation conservée et une demi-part à droit de vote du conseil pour chaque part d'OpCo que le fondateur a remise aux fins de rachat. Une part d'OpCo spéciale sera rachetée et annulée par OpCo pour un montant correspondant au prix de souscription versé à OpCo au moment de l'émission de la part d'OpCo spéciale sans autre mesure de la part d'OpCo, pour chaque part à droit de vote du conseil qui est rachetée. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Parts et parts à droit de vote du conseil — Parts à droit de vote du conseil* ».

Droit de vente forcée et droit d'offre forcée

La convention relative aux droits des investisseurs prévoira que si la FPI conclut une opération entraînant (i) le transfert, directement ou indirectement, de la totalité ou quasi-totalité de ses actifs à un tiers ou (ii) la cessation des activités de la FPI, la liquidation ou la dissolution de la FPI ou l'échange de parts contre des titres d'un émetteur tiers ou d'un émetteur résultant d'une réorganisation, chaque porteur de la participation conservée (si, à ce moment-là, les porteurs de la participation conservée détiennent, directement ou indirectement, un total d'au plus 20 % des parts d'OpCo alors n circulation) sera tenu, sur demande écrite de la FPI, d'exercer son droit de rachat aux termes de la convention d'exploitation quant à ses parts d'OpCo.

En outre, la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que, dans le cadre d'une acquisition d'au moins 90 % des parts d'OpCo par une personne (y compris des personnes agissant conjointement ou de concert avec cette personne) la FPI aura le droit, sous réserve des lois applicables, d'acquérir les parts d'OpCo alors en circulation détenues par les porteurs de la participation conservée selon les mêmes modalités et sous réserve des mêmes conditions que celles qui s'appliquent à l'acquisition des parts.

De plus, la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que, tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés détiendront la propriété, directement ou indirectement, d'un total d'au moins 10 % des parts d'OpCo alors en circulation, les porteurs de la participation conservée auront les droits d'offre forcée usuels qui s'appliqueront à toute vente par la FPI de sa participation directe ou indirecte dans OpCo.

Exploitation

La convention d'exploitation exigera qu'OpCo soit exploitée d'une manière, tant que la FPI souhaite être admissible au statut de fiducie de placement immobilier, qui permet à la FPI (i) de respecter les exigences pour être admissible au statut de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et (ii) de ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain ou à la taxe d'accise fédérale américaine en vertu des articles 857 et 4981 du Code. OpCo exercera ses activités de manière à être traitée comme une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les pouvoirs de GO Residential Manager à l'égard d'OpCo et à titre de gestionnaire non membre d'OpCo seront déterminés par la FPI (en tant que membre unique de GO Residential Manager) et son conseil. Les pouvoirs de GO Residential Manager seront également limités à certains autres égards. Plus particulièrement, conformément à la convention relative aux droits des investisseurs, certaines opérations importantes conclues par la FPI ou par OpCo devront être approuvées par les personnes désignées par les porteurs de la participation conservée. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* ». Les activités d'OpCo sont également assujetties aux modalités de la convention d'exploitation, qui prévoient, entre autres, qu'OpCo doit être exploitée conformément aux modalités, notamment en matière de gouvernance, de la déclaration de fiducie, y compris les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation qui y sont énoncées.

Distributions des profits et des pertes

La convention d'exploitation prévoira généralement qu'OpCo distribuera les flux de trésorerie provenant de l'exploitation et, à l'exception de ce qui est prévu ci-après, le produit de vente net tiré de la disposition d'actifs à tous les membres d'OpCo au prorata de leurs participations (en fonction du nombre relatif de parts d'OpCo détenues). À la liquidation d'OpCo, après le remboursement des dettes et des obligations (ou la constitution d'une provision suffisante à cet égard), tout reliquat de l'actif d'OpCo sera distribué conformément aux dispositions relatives aux distributions prévues dans la convention d'exploitation. Chaque part d'OpCo donnera droit aux distributions d'OpCo selon le même montant par part que les distributions versées sur les parts. En plus des frais d'administration et d'exploitation engagés par OpCo et ses filiales dans le cadre de l'acquisition, de l'exploitation et de l'entretien de leurs actifs, OpCo doit acquitter les frais d'administration de GO Residential Manager, de Holdings et de la FPI directement ou rembourser ces frais engagés par GO Residential Manager, Holdings et la FPI. Aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, ces frais sont traités comme des frais d'OpCo. Ces frais comprennent notamment ce qui suit :

- les frais liés à la propriété de participations dans OpCo, à la gestion et à l'exploitation d'OpCo et au bénéfice d'OpCo;
- la rémunération des dirigeants et des employés, notamment les paiements aux termes des régimes de rémunération futurs de la FPI ou d'OpCo qui pourraient prévoir le paiement d'unités d'actions/de participation ou des actions

ou des parts fictives, aux termes desquels les employés de la FPI ou d'OpCo recevront des paiements fondés sur les dividendes versés sur des parts ou sur la valeur des parts;

- les frais et débours des administrateurs et des fiduciaires;
- la totalité des frais que la FPI engage du fait qu'elle est une société ouverte, y compris les frais liés aux dépôts en vertu de la législation et de la réglementation fédérales, provinciales ou territoriales du Canada et de la législation et de la réglementation fédérales, étatiques et locales des États-Unis ainsi qu'aux rapports et aux autres distributions à l'intention de ses porteurs de parts et porteurs de parts à droit de vote du conseil.

Indemnisation

Dans toute la mesure permise par la loi, la convention d'exploitation prévoira l'indemnisation de toute personne à l'égard des pertes que celle-ci a subies en raison de son statut, qu'il s'agisse de la FPI, de Holdings, de GO Residential Manager ou d'un fiduciaire, administrateur, gestionnaire, dirigeant, employé ou mandataire de la FPI, de Holdings, de GO Residential Manager ou d'OpCo ou d'un membre du même groupe que l'une de ces dernières.

Questions fiscales

Aux termes de la convention d'exploitation, GO Residential Manager sera désignée comme le « représentant de la société de personnes » (*partnership representative*) d'OpCo pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain et, à ce titre, elle a le pouvoir de prendre des décisions fiscales en vertu du Code pour le compte d'OpCo dans le cadre de tout audit d'OpCo effectué par l'IRS. OpCo sera tenue de déposer chaque année une déclaration de revenus fédérale aux États-Unis.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit présente les grandes lignes de la politique en matière de distributions de la FPI qui sera adoptée aux termes de la déclaration de fiducie. Cependant, les décisions relatives aux montants distribuables seront prises de temps à autre par les fiduciaires, à leur entière appréciation.

Politique en matière de distributions

La FPI a l'intention d'adopter une politique en matière de distributions, comme il lui est permis de le faire en vertu de la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle OpCo versera aux porteurs de parts d'OpCo des distributions en espèces mensuelles, la FPI versant sa quote-part des distributions aux porteurs de parts, lesquelles distributions, au départ, équivaldront annuellement à environ 65 % des FPAEA estimatifs de la FPI pour la période couverte par les prévisions. La direction de la FPI est d'avis que le ratio de distribution de 65 % établi initialement par la FPI devrait permettre à la FPI de combler ses besoins internes en financement tout en lui permettant d'assurer la stabilité de la croissance des distributions en espèces. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le ratio de distribution réel sera établi par les fiduciaires à leur entière appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, les fiduciaires disposent d'un plein pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne le moment et le montant des distributions et la façon dont les distributions peuvent être versées (c.-à-d. en espèces ou par l'émission de parts supplémentaires), y compris l'adoption, la modification ou la révocation de toute politique en matière de distributions. Voir la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* » et « *Rapprochement des prévisions financières et des mesures non conformes aux IFRS* ». Afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, la FPI doit distribuer chaque année à ses porteurs de parts un montant correspondant à au moins 90 % de son revenu imposable de fiducie de placement immobilier (calculé avant la déduction pour les distributions versées et à l'exclusion de tout gain en capital net). Tant que le conseil est d'avis, à sa seule appréciation, qu'il est dans l'intérêt de la FPI de continuer d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, la FPI prévoit distribuer la totalité ou la quasi-totalité de son revenu imposable de fiducie de placement immobilier de façon à ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu ou à la taxe d'accise sur son revenu imposable de fiducie de placement immobilier non distribué. Voir la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

La déclaration de fiducie prévoira que, avant de prendre la décision discrétionnaire de déclarer une distribution en espèces sur les parts, le conseil devra confirmer qu'OpCo dispose ou disposera de fonds suffisants pour effectuer une distribution en espèces correspondant sur les parts d'OpCo conformément à leurs modalités. La convention d'exploitation exigera que GO Residential Manager, à titre de gestionnaire d'OpCo, déploie des efforts raisonnables, comme il peut le déterminer à son entière appréciation et conformément aux exigences de la FPI en vue de son admissibilité au statut de fiducie

de placement immobilier, pour faire en sorte qu'OpCo distribue des montants suffisants pour permettre à la FPI de verser des distributions conformément à ce qui précède.

Comme la FPI sera considérée comme une fiducie de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les distributions versées par la FPI aux investisseurs canadiens et qui sont constituées des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI (au sens donné à *earnings and profits* aux termes des principes relatifs à l'impôt sur le revenu fédéral américain) et non désignées par la FPI comme un dividende sur les gains en capital, seront généralement assujetties à une retenue d'impôt américain au taux de 30 %, qui peut être ramené à 15 % pour les investisseurs qui sont admissibles aux avantages prévus dans la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, à la condition que le formulaire approprié attestant l'admissibilité à ces avantages soit déposé auprès de la FPI ou de l'agent chargé des retenues concerné. Dans la mesure où un investisseur canadien est assujéti à une retenue d'impôt américain à l'égard des distributions versées par la FPI sur les parts, tirées des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI, le montant de cet impôt sera généralement admissible à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction pour impôt étranger, sous réserve des règles et des restrictions détaillées prévues dans la Loi de l'impôt. Tant que les parts continueront de faire l'objet d'opérations régulières sur un marché boursier réglementé, les distributions relatives aux parts en excédent des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI établis aux fins de l'impôt américain qui seront versées aux investisseurs canadiens qui n'ont pas été propriétaires (et qui ne sont pas réputés avoir été propriétaires) de plus de 10 % des parts en circulation pourraient ne pas être assujetties à une retenue d'impôt américain. La FPI estime qu'environ 0 % à 10 % des distributions mensuelles en espèces qui seront versées aux porteurs de parts en 2025 proviendront des bénéfices et profits courants ou accumulés de la FPI établis aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. La composition des distributions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain peut changer au fil du temps et peut être différente de leur composition pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les résidents admissibles du Canada qui sont des entités exonérées d'impôt constituées pour fournir des avantages liés à la pension ou à la retraite ou d'autres avantages sociaux (notamment les fiducies régies par un REER, un FERR ou un RPDB, mais non les fiducies régies par un CELI, un REEE, un REEI ou un CELIAP) peuvent être admissibles à une exonération de la retenue d'impôt américain. Le texte qui précède est donné sous réserve du sommaire plus détaillé présenté dans le présent prospectus. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ». Voir également « *Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt* ».

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit de recevoir, ce jour-là et par la suite, les distributions relatives à ce mois à la date de distribution en question. Malgré ce qui précède, à moins que les fiduciaires indépendants de la FPI n'en aient décidé autrement à leur seule appréciation avant le dernier jour d'une année d'imposition de la FPI, le montant total des distributions payables par la FPI au plus tard le dernier jour de cette année d'imposition de la FPI aux fins de la Loi de l'impôt ne doit pas être inférieur au montant devant être versé pour que la FPI n'ait pas d'impôt non remboursable à payer aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour cette année-là. Le montant, s'il y a lieu, qui doit être distribué, aux fins de conformité avec la phrase précédente, est payable à la dernière date de distribution à l'égard de chaque année ou, s'il est antérieur, le dernier jour de l'année d'imposition en question aux personnes qui sont des porteurs inscrits à la fermeture des bureaux à cette date. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique en matière de distributions de la FPI, si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour verser le montant intégral d'une distribution, ou par ailleurs au gré absolu des fiduciaires, cette distribution peut être réglée en totalité ou en partie, dans la mesure nécessaire, au moyen d'une émission de parts supplémentaires, qui pourraient être immédiatement regroupées de la manière indiquée ci-dessus. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Émission de parts* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* ».

La première distribution devrait se rapporter à la période allant de la clôture au ● 2025, être versée le ● 2025 et s'établir à ● \$ par part (dans l'hypothèse où la clôture aurait lieu le ● 2025). Par la suite, la FPI a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles ultérieures d'un montant annuel estimatif de 0,639 \$ par part.

La capacité de la FPI à effectuer des distributions en espèces, de même que le montant qui est réellement distribué, dépend entièrement des activités et des actifs de la FPI et elle est soumise à divers facteurs, dont le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables et les restrictions sur le versement des distributions aux termes de ces facilités de crédit advenant un cas de défaut, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des revenus tirés des locataires des immeubles de la FPI et les exigences liées aux dépenses en immobilisations. Voir « *Facteurs de risque* ».

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques canadiens de la FPI, et de Torys LLP, conseillers juridiques canadiens des preneurs fermes, l'exposé suivant, qui porte sur les principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt, s'applique de façon générale en date des présentes à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur de parts qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des parts dans le cadre du présent placement et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, est ou est réputé être un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec la FPI et chacun des preneurs fermes, n'est pas affilié à la FPI ou à l'un des preneurs fermes, et acquiert et détient ses parts à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur** »). Généralement, les parts seront considérées comme des immobilisations d'un porteur pourvu que le porteur ne les détienne pas ni ne les utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Le porteur dont les parts pourraient ne pas être normalement considérées comme des immobilisations pourrait, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que les parts et chaque autre « titre canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) dont il est propriétaire au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait ou toute année d'imposition suivante, soient réputés être des immobilisations. Les porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs conseillers en fiscalité en ce qui a trait à leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur : (i) qui est une « institution financière » pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché de la Loi de l'impôt; (ii) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé » au sens de la Loi de l'impôt; (iii) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens » dans une monnaie autre que le dollar canadien conformément aux règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » de la Loi de l'impôt; (iv) qui détient ou a détenu, réellement ou par présomption, plus de 10 % des parts en circulation, tel qu'il est établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain à tout moment pertinent (voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* »); ou (v) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, relativement aux parts du porteur. Ces porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour établir quelles incidences fiscales auraient sur eux le fait d'acquérir et de détenir les parts et d'en faire la disposition. En outre, le présent résumé ne traite pas du caractère déductible des intérêts pour un porteur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts dans le cadre du placement.

Le présent résumé présume que les parts seront traitées comme des parts faisant « régulièrement l'objet de transactions » sur un « marché boursier établi » aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains* ».

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur toutes les propositions précises visant la modification de la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **modifications proposées** »), sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC publiées par écrit avant la date des présentes, sur les faits énoncés dans le présent prospectus, et sur une attestation quant à certaines questions de fait fournie par un dirigeant de la FPI. À l'exception des modifications proposées, le présent résumé ne tient pas compte et ne prévoit pas de modifications apportées au droit, que ce soit par voie législative, gouvernementale, administrative ou judiciaire, ni de modifications apportées aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC, et il ne tient pas compte d'autres lois ou incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères. Le présent résumé présume que les modifications proposées seront adoptées dans la forme actuellement proposée. Toutefois, rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées ou qu'elles le seront dans la forme actuellement proposée.

Le présent résumé est exclusivement de nature générale. Il ne prétend pas être une liste exhaustive de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans les parts. Les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales liées au fait d'acquérir, de détenir ou de céder des parts, varieront en fonction du statut et de la situation de chaque acheteur, notamment sa province ou son territoire de résidence ou l'endroit où il exerce des activités. Le présent résumé ne prétend pas constituer des conseils de nature juridique ou fiscale pour un acheteur précis et ne doit pas être interprété en ce sens. Les acheteurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils en ce qui a trait aux incidences fiscales liées à un placement dans les parts dans leur situation particulière.

De façon générale, pour l'application de la Loi de l'impôt, tous les montants relatifs à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts doivent être libellés en dollars canadiens. Les montants libellés en une autre monnaie doivent être convertis en dollars canadiens selon le taux de change affiché par la Banque du Canada à la date à laquelle ces montants ont

été établis pour la première fois ou selon tout autre taux de change que l'ARC juge acceptable. Un placement dans les parts sera libellé en dollars américains et les distributions effectuées sur les parts seront versées en dollars américains. Par conséquent, les porteurs de parts doivent convertir ces montants en dollars canadiens pour l'application de la Loi de l'impôt.

Pour les besoins du présent résumé et de l'avis donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* », le terme « FPI » désigne GO Residential Real Estate Investment Trust uniquement et exclut ses filiales (y compris, sans restriction, Holdgins et OpCo) ou les entités qu'elle a remplacées.

Statut de la FPI

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

Le présent résumé présume que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et que la FPI fera, en vertu de la Loi de l'impôt, le choix valable d'être une fiducie de fonds commun de placement à compter de sa date de constitution. Un dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques du fait que la FPI prévoit s'assurer de respecter les exigences nécessaires pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt au plus tard à la clôture et en tout temps par la suite, et de produire le choix nécessaire conformément au paragraphe 132(6.1) de la Loi de l'impôt pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » tout au long de sa première année d'imposition. **Si la FPI n'était pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en tout temps, les incidences fiscales pour la FPI et les porteurs pourraient être considérablement différentes, de façon défavorable, de celles qui sont décrites ci-après.**

Les règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD prévoient que certaines fiducies et sociétés de personnes inscrites en bourse seront imposées d'une manière similaire aux sociétés, et que certaines distributions provenant de ces fiducies et certains revenus gagnés par ces sociétés de personnes seront imposés comme des dividendes imposables versés par une société canadienne imposable. Les règles relatives aux EIPD s'appliquent uniquement à une fiducie ou à une société de personnes qui est une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée et à ses investisseurs.

Aux termes des règles relatives aux EIPD, une fiducie intermédiaire de placement déterminée est imposée à un taux essentiellement égal à la combinaison des taux d'imposition fédéral et provincial des sociétés qui s'appliquent généralement à une société canadienne imposable à l'égard de certaines distributions attribuables aux « gains hors portefeuille » de la fiducie intermédiaire de placement déterminée, au sens de la Loi de l'impôt; généralement, le revenu (à l'exception des dividendes) tiré de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt) ou les gains en capital imposables nets réalisés à la disposition de tels biens hors portefeuille. Les biens hors portefeuille ne comprennent généralement pas les placements dans des entités non-Canadiennes. Le porteur qui reçoit une telle distribution sera tenu d'inclure la distribution dans son revenu à titre de dividende, sous réserve des règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes qui s'appliquent normalement aux « dividendes déterminés » (au sens de la Loi de l'impôt) reçus d'une société canadienne imposable. En général, les distributions versées à titre de remboursements de capital ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD.

La FPI ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie à l'impôt prévu par les règles relatives aux EIPD pour cette même année, si elle ne détient pas de biens hors portefeuille et n'exerce pas d'activités au Canada au cours de cette année. Un dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques du fait que la FPI n'a pas été propriétaire, ni n'a l'intention d'être propriétaire, de biens hors portefeuille, et que la FPI n'a pas exercé, ni n'a l'intention d'exercer, des activités au Canada.

La suite du présent résumé présume qu'à tout moment opportun, la FPI ne sera pas propriétaire de biens hors portefeuille ni n'exercera d'activités au Canada et que, par conséquent, elle ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée ni assujettie aux règles relatives aux EIPD. Si la FPI devenait assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes, et les règles relatives aux EIPD pourraient, en fonction de la nature et de la portée des distributions versées par la FPI, notamment la tranche de ses distributions qui constitue un revenu et celle qui constitue des remboursements de capital, avoir une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt des porteurs.

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou ses pertes pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada. Pour l'application de la Loi de l'impôt, le revenu de la FPI comprendra, entre autres, un « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (au sens de la Loi de l'impôt, un « **REATB** »), s'il y a lieu, à l'égard de ses « sociétés étrangères affiliées contrôlées » (définies dans la Loi de l'impôt, les « **sociétés étrangères affiliées contrôlées** »), les dividendes reçus de Holdings (ou réputés reçus) ainsi que les gains en capital nets réalisés imposables.

Holdings et OpCo sont respectivement des « sociétés étrangères affiliées » (au sens de Loi de l'impôt) et des sociétés étrangères affiliées contrôlées de la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt. Si Holdings, OpCo ou toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI (y compris une filiale d'OpCo qui est elle-même une société étrangère affiliée contrôlée de la FPI) gagne un revenu au cours d'une année d'imposition donnée de la société étrangère affiliée contrôlée qui est assimilé à un REATB pour l'application de la Loi de l'impôt, le montant de ce REATB attribuable à la FPI doit être inclus dans le calcul du revenu de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI au cours de laquelle l'année d'imposition de Holdings, d'OpCo ou de cette autre société étrangère affiliée contrôlée prend fin, qu'une part de ce REATB soit en fait distribuée ou non à la FPI. Le REATB relatif aux actions de Holdings, d'OpCo ou de toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI inclura le montant du REATB pouvant être attribué à la FPI, qui est gagné directement ou indirectement par Holdings ou par l'autre société étrangère affiliée contrôlée.

Le REATB n'inclut pas le revenu provenant d'une entreprise exploitée par une société étrangère affiliée contrôlée de la FPI qui est une « entreprise exploitée activement » au sens des dispositions relatives au REATB de la Loi de l'impôt, ce qui devrait généralement inclure le revenu d'une société étrangère affiliée contrôlée lorsque, tout au long de la période de l'année d'imposition au cours de laquelle l'entreprise est exploitée, l'entreprise consiste en la location de biens et est exploitée principalement avec des personnes avec lesquelles la société étrangère affiliée contrôlée n'a pas de lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt et la société étrangère affiliée contrôlée emploie (i) plus de cinq employés à temps plein aux fins de l'exploitation active de l'entreprise ou (ii) l'équivalent de plus de cinq employés à temps plein aux fins de l'exploitation active de l'entreprise, eu égard aux services fournis par les employés de la société étrangère affiliée contrôlée et aux services fournis à l'extérieur du Canada par d'autres sociétés non-résidentes liées à la société étrangère affiliée contrôlée qui sont des « sociétés désignées » à l'égard de cette société étrangère affiliée contrôlée, pourvu que les autres sociétés non-résidentes reçoivent de la société étrangère affiliée contrôlée, en règlement des services fournis par ces employés, une rétribution d'une valeur au moins égale au coût de la rétribution payée aux employés ayant exécuté les services, ou constituée pour leur compte (l'« **exception relative aux employés** »).

Le REATB ne devrait pas non plus inclure, en règle générale, le revenu tiré de sources situées dans un pays étranger par une société étrangère affiliée contrôlée donnée, au cours d'une année d'imposition de la société étrangère affiliée contrôlée qui peut raisonnablement être considéré comme étant lié à des activités d'entreprise exploitée activement exercées dans un pays étranger par une autre société non-résidente qui est ou qui est réputée être une société étrangère affiliée de la FPI dans laquelle la FPI a une « participation admissible » tout au long de l'année, dans la mesure où ce revenu serait, s'il avait été produit par cette autre société, inclus dans le calcul des montants désignés comme étant ses gains ou ses pertes provenant d'une entreprise exploitée activement (y compris une entreprise qui est considérée comme une entreprise exploitée activement aux termes de l'exception relative aux employés) dans un pays étranger pour l'application des dispositions relatives au REATB de la Loi de l'impôt (l'« **exception relative au lien direct** »). Un dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques que l'intention était de faire en sorte que chaque société étrangère affiliée contrôlée de la FPI respecte les conditions de l'exception relative aux employés ou de l'exception relative au lien direct à tout moment pertinent ou qu'elle n'ait pas de revenu important, sauf des dividendes reçus sur des actions d'autres sociétés étrangères affiliées de la FPI ou un revenu provenant d'une autre entreprise exploitée activement de cette société étrangère affiliée contrôlée, auquel cas la FPI ne devrait pas être tenue d'inclure un REATB important dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt. Si, malgré cette intention, une société étrangère affiliée contrôlée concernée de la FPI ne respecte pas l'exception relative aux employés ou l'exception relative au lien direct à l'égard d'une entreprise qui n'est pas une entreprise exploitée activement, la FPI devra inclure sa quote-part attribuable de tout REATB qui en découle dans son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, et un montant majoré pourrait être déductible à l'égard de l'« impôt étranger accumulé » (l'« **IEA** »), au sens de la Loi de l'impôt, applicable au REATB calculé conformément à la Loi de l'impôt. Étant donné que la FPI a l'intention d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et qu'il n'est pas prévu qu'il y aura une déduction importante au titre de l'impôt étranger accumulé qui pourrait s'appliquer à l'égard de tout REATB relativement à Holdings, à OpCo ou à toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI (y compris toute filiale d'OpCo qui est elle-

même une société étrangère affiliée contrôlée de la FPI), sauf dans la mesure où cette société étrangère affiliée contrôlée est assujettie à l'impôt sur le revenu américain à titre de FFPII (voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* »).

Le prix de base rajusté pour la FPI de ses actions de Holdings sera augmenté du REATB, le cas échéant, inclus dans le revenu de la FPI à l'égard du REATB gagné par Holdings, OpCo ou toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI (après toute déduction au titre de l'impôt étranger accumulé applicable relative à ce REATB). Les dividendes reçus par la FPI de Holdings seront généralement inclus dans le calcul du revenu de la FPI; toutefois, au moment où la FPI reçoit un dividende de Holdings, le montant inclus dans le revenu à l'égard de ce dividende doit dans les faits être réduit du ou des montants auparavant ajoutés au prix de base rajusté pour la FPI de ses actions de Holdings, et il y aura une réduction correspondante du prix de base rajusté pour la FPI de ses actions de Holdings.

Pour l'application de la Loi de l'impôt, la totalité du revenu de la FPI (y compris le REATB) doit être calculée en dollars canadiens. Si la FPI (ou l'une de ses filiales) détient des placements ou contracte des dettes libellés en monnaie étrangère (comme le dollar américain), la FPI pourrait réaliser des gains ou subir des pertes en raison des fluctuations de la valeur relative du dollar canadien et des monnaies étrangères.

Dans le calcul de son revenu, la FPI aura le droit de déduire des frais administratifs courants raisonnables ainsi que d'autres frais qu'elle aura engagés pour produire un revenu. Les frais raisonnables engagés dans le cadre de l'émission de parts pourront, de façon générale, faire l'objet de déductions linéaires pour la FPI sur une période de cinq ans, avec des ajustements pour les années d'imposition ayant moins de 365 jours.

La FPI pourra déduire de son revenu pour une année d'imposition les montants qu'elle a payés ou qui deviendront payables aux porteurs de parts au cours de l'année en cause. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si, au cours de cette année, le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement du montant. Les conseillers juridiques ont été avisés par un dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires à l'heure actuelle de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que, sous réserve des règles relatives aux EIPD, la FPI n'ait généralement pas d'impôt non remboursable à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour distribuer ces montants au cours d'une année d'imposition donnée, elle prévoit verser des distributions en nature sous forme de parts supplémentaires au cours de l'année en cause. Le revenu de la FPI payé aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires au cours d'une année d'imposition de la FPI sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu pour l'année en cause.

Une distribution par la FPI de ses biens en nature (y compris des billets de rachat d'une filiale de la FPI) dans le cadre d'un rachat de parts sera traitée comme une disposition par la FPI de ces biens en échange d'un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des parts. Si la FPI détenait les biens en question à titre d'immobilisations, elle réaliserait un gain en capital (ou subirait une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit tiré de la disposition des biens et le total du prix de base rajusté du bien pertinent et des frais de disposition raisonnables.

Les pertes subies par la FPI aux fins de la Loi de l'impôt ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts ni être traitées comme des pertes des porteurs de parts, mais la FPI peut les reporter prospectivement et les déduire au cours d'années ultérieures dans le calcul de son revenu imposable, conformément aux règles détaillées et aux restrictions énoncées dans la Loi de l'impôt.

La FPI aura le droit, au cours de chaque année d'imposition, de réduire l'impôt qu'elle doit payer, s'il y a lieu, sur ses gains en capital imposables réalisés nets d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts au cours de l'année (ou de recevoir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition précise pourrait ne pas compenser complètement l'impôt à payer par la FPI pour l'année d'imposition relativement aux gains en capital imposables réalisés nets, y compris les gains en capital imposables liés au transfert de biens en nature aux porteurs de parts qui demandent le rachat lors du rachat de parts.

La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI lors ou dans le cadre d'un rachat de parts (y compris une distribution en nature de billets de rachat d'une filiale de la FPI) pourra, au gré des fiduciaires, être traitée en tant que revenu payé ou rendu payable aux porteurs demandant le rachat durant l'année applicable. Toutefois, il est généralement interdit à la FPI de déduire, dans le calcul de son revenu aux termes de la Loi de l'impôt, la tranche d'une somme versée à un porteur de parts de la FPI demandant le rachat qui est considérée comme versée par prélèvement sur le revenu de la FPI, et la capacité de la FPI de déduire les gains en capital ainsi attribués aux porteurs de

parts demandant le rachat est limitée. Par conséquent, ce revenu (y compris les gains en capital imposables) pourrait être rendu payable aux porteurs de parts ne faisant pas racheter leurs parts de sorte que la FPI ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu non remboursable à cet égard, auquel cas les montants et la partie imposable des distributions versées aux porteurs de parts ne faisant pas racheter leurs parts pourraient être supérieurs à ce qu'ils auraient été n'eussent été ces restrictions. Les conseillers juridiques ont été avisés par un dirigeant de la FPI que si un porteur de parts demande le rachat de parts, la FPI a actuellement l'intention d'attribuer à ce porteur de parts les gains en capital et le revenu seulement dans la mesure où cette attribution serait déductible par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt.

Imposition des porteurs

Distributions de la FPI

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition précise la partie du revenu net de la FPI pour une année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition du porteur (y compris le REATB attribué à la FPI, les dividendes reçus par la FPI de Holdings, sauf dans la mesure où le montant inclus dans le revenu de la FPI à l'égard de ces dividendes est effectivement réduit dans le cadre d'une constatation antérieure du REATB comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Imposition de la FPI », et tous les gains en capital nets imposables réalisés) que la Fiducie paie ou rend payable au porteur au cours de l'année d'imposition de la FPI, que le porteur reçoive cette tranche au comptant, en parts supplémentaires ou d'une autre façon. Les distributions qui sont effectuées au moyen de l'émission de parts supplémentaires donneront généralement lieu à une inclusion dans le revenu imposable pour le porteur, et ce, même si aucune somme au comptant n'a été distribuée à ce porteur. Aucune perte subie par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne pourra être attribuée à un porteur ni traitée comme une perte subie par celui-ci.

Pourvu que la FPI fasse les attributions appropriées en vertu de la Loi de l'impôt, les gains en capital nets imposables réalisés par la FPI qui sont payés ou rendus payables par la FPI à un porteur demeureront dans les faits des gains en capital imposables du porteur et seront traités à ce titre pour l'application de la Loi de l'impôt. Le présent résumé présume que la FPI fera ces attributions.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI qui sont payés ou rendus payables par la FPI à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année et, si la tranche imposable de ces gains en capital a été attribuée au porteur, elle ne sera pas portée en réduction du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur. Tout autre montant en excédent du revenu net et des gains en capital nets imposables de la FPI (notamment en ce qui concerne les remboursements de capital de la FPI) qui est payé ou rendu payable par la FPI à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Toutefois, si un montant est payé ou rendu payable à un porteur (sauf en tant que produit de disposition de parts ou d'une partie de celles-ci), le porteur devra généralement retrancher du prix de base rajusté de ses parts ce montant. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs un montant négatif, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à la valeur absolue de ce montant négatif, et le prix de base rajusté de la part pour le porteur sera immédiatement par la suite augmenté et porté à zéro. Voir « *Imposition des gains en capital et des pertes en capital* » ci-après.

Pourvu que la FPI fasse les attributions appropriées en vertu de la Loi de l'impôt à l'égard de son revenu provenant de sources étrangères, le revenu payé ou rendu payable par la FPI à un porteur demeurera un revenu de source étrangère du porteur et sera traité à ce titre pour l'application des règles relatives au crédit pour impôt étranger de la Loi de l'impôt. Voir « *Crédits pour impôt étranger et déductions pour impôt étranger* » ci-après. Le présent résumé présume que ces attributions seront effectuées par la FPI.

Crédits pour impôt étranger et déductions pour impôt étranger

Dans la mesure où un porteur est assujetti à une retenue d'impôt américain à l'égard de distributions versées par la FPI sur les parts, le montant de cet impôt sera généralement admissible à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction pour impôt étranger, sous réserve des règles et restrictions détaillées contenues dans la Loi de l'impôt, et tel qu'il est décrit dans les paragraphes qui suivent; toutefois, uniquement dans la mesure où une telle retenue d'impôt n'est pas remboursée ou remboursable au porteur si l'impôt américain retenu ne représente pas l'impôt sur le revenu américain définitif à payer à l'égard des sommes payées. Le porteur pour qui l'impôt américain retenu ne représente pas l'impôt sur le revenu américain définitif à payer peut être tenu de produire une déclaration d'impôt sur le revenu fédéral américain dans le but d'établir l'impôt sur le revenu américain définitif à payer par le porteur à ces fins.

Toute retenue d'impôt sur le revenu américain déduite à l'égard d'une distribution versée sur une part au cours d'une année d'imposition sera généralement assimilée à un « impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise », au sens de la Loi de l'impôt, et pourrait, à titre de crédit pour impôt étranger, être déductible de l'impôt sur le revenu fédéral canadien du porteur qu'il lui faut autrement payer pour cette année, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, si le porteur a un revenu suffisant ne provenant pas d'une entreprise de source américaine calculé conformément à la Loi de l'impôt, et si cet impôt n'a pas été déduit lors du calcul du revenu du porteur. Par contre, cet impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise (y compris tout montant non déductible dans le calcul de l'impôt à payer à titre de crédit pour impôt étranger) peut généralement être déduit par le porteur lors du calcul de son revenu net pour l'application de la Loi de l'impôt dans la mesure où il est payé à l'égard d'un revenu tiré d'une part pour l'application de la Loi de l'impôt.

La capacité d'un porteur d'appliquer les retenues d'impôt américain de la façon précitée pourrait être entravée (i) si le porteur ne paie pas assez d'impôt, qui doit autrement être payé en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, ou n'a pas une source de revenu américain suffisante au cours de l'année d'imposition au cours de laquelle les retenues d'impôt américain sont prélevées (ce qui dépendra, en partie, de la composition des distributions effectuées par la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien), ou (ii) si le porteur a d'autres revenus ou pertes de source américaine, ou s'il a payé d'autres impôts américains. À cet égard, les porteurs doivent savoir que la retenue d'impôt américain applicable aux distributions effectuées par la FPI qui sont traitées comme des remboursements de capital aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien pourrait ne pas donner droit à un crédit ou à une déduction pour impôt étranger aux termes de la Loi de l'impôt. Bien que les dispositions applicables au crédit pour impôt étranger aient généralement pour but d'éviter toute double imposition, le montant maximal de ce crédit est limité. À cause de cela et en raison des écarts entre les règles fiscales canadiennes et américaines en ce qui concerne le moment de la constatation des dépenses et des revenus et la composition des distributions ainsi que d'autres facteurs, il existe un risque de double imposition. Les porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité quant à la disponibilité des crédits pour impôt étranger ou des déductions pour impôt étranger, notamment à la lumière de la composition prévue des distributions effectuées par la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu américain et canadien et de leur situation particulière.

Disposition de parts

En général, la disposition d'une part donnera lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) pour un porteur correspondant à l'écart positif ou négatif entre le produit de disposition d'une part revenant au porteur et le total du prix de base rajusté global de la part pour le porteur et des frais raisonnables liés à la disposition. Le produit de disposition du porteur ne comprendra pas une somme payable par la FPI que le porteur est par ailleurs tenu d'inclure dans son revenu, y compris tout gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre d'un rachat que la FPI a attribué au porteur demandant le rachat. Voir « *Imposition des gains en capital et des pertes en capital* » ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprendra tous les montants payés par le porteur pour la part, sous réserve de certains rajustements, y compris des réductions par suite de distributions versées par la FPI en excédent de son revenu net, comme il est indiqué ci-dessus. Le coût pour un porteur des parts supplémentaires reçues au lieu de distributions de revenu au comptant (y compris de gains en capital nets) correspondra généralement au montant de la distribution. Pour les besoins du calcul du prix de base rajusté pour un porteur, lorsqu'une part est acquise en tant qu'immobilisation, on fera la moyenne du prix de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de l'ensemble des parts détenues par le porteur à titre de biens en immobilisations immédiatement avant l'acquisition.

Si la FPI rachète des parts, le porteur sera également tenu d'inclure dans son revenu le revenu ou les gains en capital imposables (définis ci-après) que la FPI réalise lors ou dans le cadre d'un tel rachat (y compris ceux qui découlent d'une distribution en nature de billets de rachat ou qui sont liés à une telle distribution) qui sont attribués à ce porteur. Le produit de disposition qui revient au porteur demandant le rachat correspondra au montant en espèces et à la juste valeur marchande des billets de rachat distribués par la FPI, déduction faite du revenu ou de tout gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre de ce rachat et attribué à ce porteur. Le coût de billets de rachat distribués par la FPI à un porteur à l'occasion du rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ces billets de rachat au moment de la distribution. Le porteur sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu le montant des intérêts ou de tout autre revenu tiré des billets de rachat, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Un regroupement de parts de la FPI après l'émission de parts supplémentaires lors d'une distribution par la FPI ne donnera pas lieu à une disposition de parts par les porteurs. Le prix de base rajusté total pour un porteur de toutes ses parts ne changera pas par suite du regroupement de parts; cependant, le prix de base rajusté par part augmentera.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

De manière générale, un porteur doit inclure dans son revenu pour une année d'imposition la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par le porteur lors de la disposition d'une part au cours de l'année, et le montant de tout gain en capital net imposable attribué au porteur par la FPI durant l'année. Le porteur doit généralement déduire la moitié du montant de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par le porteur au cours d'une année d'imposition de ses gains en capital imposables (y compris les gains en capital imposables réputés) pour l'année. Les pertes en capital déductibles en sus des gains en capital imposables réalisés ou réputés avoir été réalisés par un porteur au cours d'une année d'imposition peuvent être reportées rétrospectivement et déduites au cours de l'une des trois années d'imposition antérieures ou reportées prospectivement et déduites des gains en capital nets imposables réalisés ou réputés avoir été réalisés au cours de toute année d'imposition subséquente, sous réserve des dispositions détaillées de la Loi de l'impôt.

Impôt remboursable supplémentaire

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) tout au long de son année d'imposition ou une « SPCC en substance » (au sens de la Loi de l'impôt) à tout moment durant son année d'imposition sera assujéti à un impôt supplémentaire (remboursable dans certaines circonstances) à l'égard de son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprend généralement, tel qu'il est défini dans la Loi de l'impôt, tout revenu tiré de biens et les montants relatifs aux gains en capital nets imposables (y compris les gains en capital imposables réalisés à la disposition de parts et les gains en capital nets imposables attribués par la FPI au porteur). Il est recommandé aux porteurs qui sont des sociétés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'incidence potentielle de ces dispositions.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur qui est un particulier ou une fiducie (à l'exception de certains types de fiducie précis) pourrait être assujéti à un impôt minimum de remplacement accru en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de la FPI qui est payé ou rendu payable au porteur et qui est attribué à titre de gains en capital nets imposables.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES

L'exposé qui suit résume les incidences fiscales fédérales américaines qui s'appliquent généralement à un placement dans les parts. Le présent résumé est fondé sur le Code, les règlements promulgués par le département du Trésor des États-Unis (les « **règlements du Trésor** »), les décisions et les autres prises de position administratives publiées par l'Internal Revenue Service (l'« **IRS** ») et les décisions judiciaires, dans tous les cas tels qu'ils sont en vigueur actuellement, lesquels sont tous susceptibles de faire l'objet d'interprétations divergentes ou de modifications, possiblement avec un effet rétroactif. Aux fins du présent résumé uniquement, les mentions de « la FPI » désignent uniquement la FPI et non ses filiales ou autres entités de niveau inférieur, sauf indication contraire. Le présent résumé est également fondé sur les hypothèses selon lesquelles l'exploitation de la FPI, d'OpCo et des sociétés à responsabilité limitée dans lesquelles elles détiennent des participations donnant le contrôle, des fiducies de placement immobilier qui sont des filiales et des entités du même groupe sera conforme à leurs documents constitutifs et conventions d'exploitation respectifs.

Le présent résumé est fourni à titre informatif seulement et ne vise pas à aborder tous les aspects de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui peuvent être importants pour un investisseur en particulier ou pour certains types d'investisseurs assujettis à des règles fiscales spéciales (y compris les institutions financières, les sociétés d'assurance, les courtiers, les sociétés de placement réglementées, les sociétés de personnes et les fiducies, les personnes qui détiennent des parts pour le compte d'autres personnes à titre de prête-noms, les porteurs de parts qui reçoivent des parts au moyen de l'exercice d'options d'achat d'actions ou autrement à titre de rémunération, les personnes qui détiennent des parts dans le cadre d'une opération de « stellage », d'une opération de « couverture », d'une opération de « conversion », d'un « titre synthétique » ou d'un autre placement intégré et, sauf dans la mesure décrite ci-après, les organisations exonérées d'impôt et les investisseurs non américains, le tout tel qu'il est déterminé aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis).

Le présent résumé suppose que les investisseurs détiendront les parts à titre d'immobilisations (généralement, des biens détenus à des fins de placement). Aucune décision anticipée de l'IRS n'a été ni ne sera demandée à l'égard de toute question abordée dans le présent prospectus. Rien ne garantit que l'IRS ne fera pas valoir, ou qu'un tribunal ne maintiendra pas, une position contraire à l'un ou l'autre des aspects fiscaux décrits ci-après.

Le traitement fiscal fédéral américain d'un porteur de parts donné dépend de l'établissement des faits et de l'interprétation de dispositions complexes de la législation fiscale fédérale américaine pour lesquels il n'existe pas de précédent ni de référence clairs. En outre, les incidences fiscales pour un porteur de parts donné dépendront de sa situation fiscale particulière. Par conséquent, chaque porteur de parts est prié de consulter son conseiller en fiscalité au sujet des incidences fiscales américaines fédérales, étatiques et locales et des incidences fiscales étrangères découlant de l'acquisition, de la détention, de l'échange ou d'une autre disposition de parts et du choix de la FPI d'être assujettie à l'impôt à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Imposition de la FPI

Statut aux États-Unis

Bien que la FPI soit organisée comme une fiducie sans personnalité morale en vertu du droit canadien, elle est classée comme une association imposable à titre de société pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain. L'analyse qui figure ci-après tient compte de ce classement et utilise la terminologie qui y est propre, y compris les mentions de « dividendes » (*dividends*) et de « bénéfices et profits » (*earnings and profits*). De plus, en vertu de l'article 7874 du Code, la FPI sera traitée comme une société nationale américaine à tous égards en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier en vertu du Code (sous réserve des exigences décrites ci-après).

Une entité traitée comme une société est généralement considérée pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain comme un résident aux fins de l'impôt dans le territoire où elle a été créée ou constituée en société. Par conséquent, aux termes des règles fiscales fédérales américaines généralement applicables, la FPI, qui a été créée sous le régime des lois du Canada, serait classée comme une société étrangère (et ne serait donc pas une société nationale américaine) pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. L'article 7874 du Code prévoit toutefois une exception à cette règle générale (décrite ci-après), selon laquelle une entité constituée en société à l'extérieur des États-Unis peut, dans certaines circonstances, être traitée comme une société nationale américaine pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Ces règles sont complexes et il existe peu de directives sur la manière dont elles doivent être appliquées.

Aux termes de l'article 7874 du Code, une entité créée ou constituée en société à l'extérieur des États-Unis est tout de même traitée comme une société nationale américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain si chacune de trois exigences est satisfaite au moment de la réalisation du placement et de l'acquisition.

Premièrement, la société non américaine doit acquérir, directement ou indirectement, la quasi-totalité des biens détenus, directement ou indirectement, par une société nationale américaine (notamment au moyen de l'acquisition de toutes les actions en circulation de la société nationale américaine) ou la quasi-totalité des biens constituant les activités commerciales d'une société de personnes nationale américaine. Pour l'application de l'article 7874 du Code, toute participation, y compris une participation dans une société de personnes, qui n'est pas autrement traitée comme une action de la société non américaine est traitée comme une action de la société non américaine si a) la participation confère au porteur des droits aux distributions (y compris des droits aux distributions de société de personnes) qui sont essentiellement similaires à tous les égards importants aux droits aux distributions conférés par les actions de la société non américaine, et b) l'application de cette règle ferait en sorte que la société non américaine soit traitée comme une société nationale américaine. Puisque les porteurs de parts d'OpCo recevront des distributions équivalentes aux distributions versées sur une part, les parts d'OpCo devraient être traitées comme des titres de capitaux propres de la FPI aux fins de l'article 7874 du Code. La FPI devrait acquérir la quasi-totalité des immeubles des sociétés de personnes nationales américaines et des sociétés par actions nationales américaines qui détiennent actuellement les immeubles initiaux.

Deuxièmement, le « groupe affilié élargi » de la société non américaine (au sens attribué à l'expression *expanded affiliated group* à l'article 7874 du Code) ne doit pas exercer « d'activités commerciales importantes » (*substantial business activities*) dans le pays de constitution ou d'organisation de la société non américaine. Des activités commerciales importantes seront réputées avoir cours dans le pays étranger pertinent uniquement si au moins 25 % des employés (en fonction du nombre et de la rémunération) et des biens corporels ou immobiliers du groupe affilié élargi et du revenu de personnes non liées sont situés dans ce pays étranger ou proviennent de ce pays étranger. La FPI, y compris son « groupe affilié élargi », n'exercera pas « d'activités commerciales importantes » au Canada.

Troisièmement, après l'acquisition, les anciens actionnaires ou associés de la société par actions ou société de personnes nationale américaine acquise doivent détenir au moins 80 % (en termes de droits de vote ou de valeur) des actions ou des participations de la société par actions ou société de personnes non américaine ayant fait l'acquisition, du fait qu'ils

détenaient des actions dans la société par actions ou société de personnes américaine acquise (compte tenu de la réception des actions de la société par actions non américaine en échange des actions de la société par actions nationale américaine ou des participations dans la société de personnes nationale américaine), selon ce qui est établi aux fins de l'article 7874 du Code. Pour l'application de cette exigence, toutes les sociétés de personnes qui sont sous contrôle commun sont traitées comme une seule société de personnes, de sorte que chaque société de personnes nationale américaine qui détient indirectement chacun des immeubles initiaux sera traitée comme une seule société de personnes. Tel qu'il est décrit ci-dessus, pour l'application de l'article 7874 du Code, les parts d'OpCo devraient être traitées comme des capitaux propres de la FPI parce que les porteurs de ces participations recevront des distributions équivalentes aux distributions versées sur une part. En outre, les règlements du Trésor adoptés en application de l'article 7874 du Code exigent généralement que certaines émissions d'actions effectuées par la société par actions non américaine faisant l'acquisition, comme les parts émises dans le cadre du placement, soient soustraites de la valeur des actions de la société par actions non américaine, ce qui a pour effet d'augmenter le pourcentage de participation des autres propriétaires (réels ou réputés) d'actions de la société par actions non américaine faisant l'acquisition, y compris les porteurs de la participation conservée, qui détiennent des parts d'OpCo. Ainsi, pour l'application de l'article 7874 du Code, les porteurs de la participation conservée devraient détenir la quasi-totalité de la valeur des parts de la FPI en raison de leur propriété des sociétés de personnes nationales américaines et des sociétés par actions nationales américaines qui détiennent actuellement les immeubles initiaux.

L'application précise des exigences de l'article 7874 du Code sera soumise à des incertitudes factuelles et juridiques, et rien ne garantit que l'IRS ne contestera pas l'application de ces critères ou qu'un tribunal des États-Unis en confirmera l'application si l'IRS la contestait. Toute modification des règles de l'article 7874 du Code ou des règlements du Trésor adoptés en application de celui-ci, ou d'autres modifications législatives, lesquelles pourraient s'appliquer rétroactivement, pourraient faire perdre à la FPI son statut de société par actions nationale américaine pouvant choisir d'être assujettie à l'impôt comme une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Si la FPI est traitée comme une société par actions non américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, elle pourrait devoir payer un montant supplémentaire substantiel aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, y compris aux fins de l'impôt fédéral américain sur le revenu des sociétés et de l'impôt sur les bénéfices de succursale. Voir « *Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt — Risques liés à l'impôt sur le revenu fédéral américain — La FPI pourrait ne pas être admissible à titre de fiducie de placement immobilier* ».

Statut de fiducie de placement immobilier

La FPI entend fonctionner de manière à être admissible au traitement fiscal à titre de fiducie de placement immobilier à compter de son année d'imposition qui commence à la date de clôture et qui se termine le 31 décembre 2025. La direction de la FPI estime qu'après la date de clôture, elle sera constituée et exploitée d'une manière qui lui permet d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux termes des dispositions applicables du Code.

Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP agissent en qualité de conseillers juridiques de la FPI dans le cadre de son choix d'être assujettie à l'impôt à titre de fiducie de placement immobilier. La FPI s'attend à recevoir un avis de Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP voulant que, à compter de l'année d'imposition de la FPI commençant à la date de clôture et se terminant le 31 décembre 2025, la FPI sera organisée et exploitée conformément aux exigences aux fins d'admissibilité et d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier prévues par le Code, et voulant que le mode d'exploitation proposé de la FPI lui permettra de respecter les exigences d'admissibilité et d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier. Il y a lieu de souligner que l'avis de Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP sera fondé sur diverses hypothèses concernant l'organisation et l'exploitation de la FPI et sera conditionnel aux déclarations factuelles fournies et aux engagements pris par sa direction à l'égard de son organisation, de ses actifs, de ses revenus et de l'exercice passé, présent et futur de ses activités commerciales. Bien que la FPI entende exercer ses activités de façon à être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, compte tenu de la nature hautement complexe des règles régissant les fiducies de placement immobilier, de l'importance continue que revêtent les décisions reposant sur les faits, et de la possibilité de changements futurs dans la situation de la FPI, ni Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP ni la FPI ne garantissent que la FPI sera admissible à titre de fiducie de placement immobilier pour toute année donnée. L'avis sera exprimé à la date à laquelle il est émis. Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP ne seront pas tenus d'aviser la FPI ou les porteurs de parts de tout changement ultérieur quant aux questions énoncées, ayant fait l'objet de déclarations ou ayant été présumées, ni de toute modification ultérieure du droit applicable. Les porteurs de parts doivent savoir que les avis des conseillers juridiques ne lient pas l'IRS, et rien ne garantit que l'IRS ne contestera pas les conclusions énoncées dans ces avis ou l'admissibilité de la FPI au traitement fiscal à titre de fiducie de placement immobilier.

L'admissibilité et l'imposition de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier dépendent de sa capacité de se conformer de façon continue, en fonction de ses résultats d'exploitation réels, de ses niveaux de distribution et de la diversité de ses porteurs de parts, à différents critères d'admissibilité imposés aux fiducies de placement immobilier aux termes du Code, conformité sur laquelle ne se penchera pas Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP. En outre, la capacité de la FPI d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier dépend en partie des résultats d'exploitation, de la structure organisationnelle et de la classification comme entité aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain de certaines entités membres du même groupe, dont le statut n'a peut-être pas été examiné par Skadden, Arps, Slate, Meagher, and Flom LLP. La capacité de la FPI d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier exige également qu'elle respecte certains critères relatifs aux actifs, dont certains dépendent des justes valeurs marchandes des actifs dont elle est propriétaire, directement ou indirectement. Ces valeurs pourraient ne pas se prêter à une évaluation leur permettant d'être déterminées avec précision. Par conséquent, rien ne garantit que les résultats d'exploitation réels de la FPI pour une année d'imposition donnée seront conformes aux exigences que la FPI doit respecter pour être admissible et imposable à titre de fiducie de placement immobilier.

Les dispositions du Code relatives aux FPI sont très techniques et complexes. Le résumé qui suit présente certains aspects des dispositions du Code qui régissent le traitement prévu quant à l'impôt sur le revenu fédéral américain d'une fiducie de placement immobilier et de ses porteurs de parts. Le présent résumé est fourni entièrement sous réserve des dispositions applicables du Code, des règlements du Trésor et de leurs interprétations administratives et judiciaires, qui sont tous susceptibles d'être modifiés, possiblement avec effet rétroactif.

Imposition générale des fiducies de placement immobilier

Pourvu que la FPI soit admissible à titre de fiducie de placement immobilier, elle aura généralement droit à une déduction pour les dividendes qu'elle verse et ne sera donc pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain sur son revenu net qui est actuellement distribué à ses porteurs de parts. Cette déduction pour les dividendes versés élimine essentiellement la « double imposition » du revenu des sociétés (c'est-à-dire l'imposition tant au niveau de la société que des actionnaires) qui découle généralement d'un placement dans une société par actions. Le revenu généré par une fiducie de placement immobilier est plutôt généralement imposé uniquement au niveau des actionnaires au moment d'une distribution de dividendes par la fiducie de placement immobilier.

Si la FPI est admissible à titre de fiducie de placement immobilier, elle sera néanmoins assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain dans les circonstances suivantes :

1. La FPI sera imposée aux taux d'imposition des sociétés habituels sur tout revenu imposable net non distribué, y compris les gains en capital nets non distribués.
2. Une taxe d'accise de 100 % peut être imposée sur certains éléments de revenu et de dépenses qui sont payés, directement ou par présomption, entre la FPI et ses filiales de fiducie de placement immobilier imposables (chacune étant une « **FFPII** ») (selon ce qui est décrit ci-dessous) si et dans la mesure où l'IRS fait valoir avec succès que les arrangements économiques entre la FPI et ses FFPII ne sont pas comparables à des arrangements semblables entre des parties qui ne sont pas apparentées.
3. Si la FPI avait un revenu net tiré d'opérations interdites (*prohibited transactions*), soit, en général, la vente ou toute autre disposition de stocks ou d'immeubles qui sont détenus principalement aux fins de vente aux clients dans le cours normal des activités, sauf des immeubles visés par une forclusion, ce revenu serait assujetti à un impôt de l'ordre de 100 %.
4. Si la FPI choisissait de considérer les immeubles qu'elle acquiert dans le cadre de la forclusion d'un prêt hypothécaire ou de certaines cessations de tenures à bail à titre d'« immeubles visés par une forclusion », la FPI pourrait ainsi éviter l'impôt sur les opérations interdites de l'ordre de 100 % sur les gains réalisés à la revente de ces immeubles (si la vente devait autrement constituer une opération interdite), mais le revenu tiré de la vente ou de l'exploitation des immeubles pourrait être assujetti à l'impôt sur le revenu des sociétés au taux applicable maximal. La FPI ne prévoit pas tirer de revenu de tous immeubles visés par une forclusion.
5. Si la FPI omettait de satisfaire au critère de revenu brut de 75 % ou au critère de revenu brut de 95 % (tel qu'il est expliqué ci-dessous), mais qu'elle conservait néanmoins son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier parce qu'il y a un motif raisonnable au manquement et que certaines autres exigences ont été respectées, elle serait assujettie à un impôt de 100 % sur un montant fondé sur l'ampleur du manquement, ajusté pour tenir compte de la marge bénéficiaire associée au revenu brut de la FPI.

6. Si la FPI omettait de respecter les critères relatifs aux actifs (à l'exception de certaines violations *de minimis*) ou d'autres exigences applicables aux fiducies de placement immobilier, tel qu'il est expliqué ci-dessous, mais qu'elle conservait néanmoins son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier parce qu'il y a un motif raisonnable au manquement et que les autres exigences applicables ont été respectées, elle pourrait être assujettie à une taxe d'accise. Dans ce cas, le montant de la taxe serait d'au moins 50 000 \$ par manquement et, dans le cas de certains manquements aux critères relatifs aux actifs, ce montant serait calculé comme étant le montant du revenu net généré par les actifs non admissibles en question *multiplié par* le taux d'imposition des sociétés le plus élevé si ce montant dépassait 50 000 \$ par manquement.
7. Si la FPI omettait de distribuer au cours de chaque année civile au moins la somme : (i) de 85 % de son revenu ordinaire de fiducie de placement immobilier pour cette année; (ii) de 95 % de son revenu net tiré de gains en capital de fiducie de placement immobilier pour cette année; et (iii) de tout revenu imposable net non distribué de périodes antérieures, la FPI serait tenue de payer une taxe d'accise de 4 % sur l'excédent de la distribution requise par rapport à la somme : a) des montants réellement distribués; *plus* b) des montants retenus sur lesquels l'impôt sur le revenu a été payé au niveau de la société.
8. La FPI pourrait également devoir payer des amendes à l'IRS dans certains cas, y compris si elle omettait de respecter les exigences de tenue de dossiers visant à surveiller sa conformité aux règles relatives à la composition des actionnaires d'une fiducie de placement immobilier, tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Exigences aux fins d'admissibilité — Généralités* ».
9. Si la FPI acquérait des actifs à valeur accrue d'une société qui n'est pas une fiducie de placement immobilier (c'est-à-dire une « société C » (*subchapter C corporation*)) dans le cadre d'une opération dans le cadre de laquelle l'assiette fiscale rajustée des actifs entre les mains de la FPI est déterminée en fonction de l'assiette fiscale rajustée des actifs entre les mains de la société C, la FPI pourrait être assujettie à l'impôt sur cette plus-value au taux d'imposition sur le revenu des sociétés fédéral américain le plus élevé alors applicable si la FPI constatait ultérieurement un gain à la disposition de tels actifs au cours de la période de cinq ans suivant l'acquisition de ces actifs auprès de la société C.
10. Les bénéfices de toute filiale de FPI imposée en tant que société C (y compris toute FFPII) seront généralement assujettis à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain.

La FPI et ses filiales peuvent être assujetties à divers impôts et taxes, y compris des cotisations sociales et l'impôt sur le revenu étatique, local ou étranger, des taxes foncières et d'autres taxes et impôts sur leurs actifs et leurs activités. La FPI pourrait également être assujettie à l'impôt dans certaines situations et sur certains types d'opérations qui ne sont pas envisagées actuellement.

Exigences aux fins d'admissibilité — Généralités

Le Code définit une fiducie de placement immobilier comme une société par actions, une fiducie ou une association :

1. qui est gérée par un ou plusieurs fiduciaires ou Fiduciaires;
2. dont la propriété véritable est attestée par des actions transférables ou par des certificats de propriété véritable transférables;
3. qui serait imposée comme une société par actions nationale si elle ne faisait pas le choix d'être assujettie à l'impôt comme une fiducie de placement immobilier;
4. qui n'est ni une institution financière ni une société d'assurance assujettie à certaines dispositions du Code;
5. dont la propriété véritable est détenue par au moins 100 personnes;
6. dont, pendant la deuxième moitié de chaque année d'imposition, au plus 50 % de la valeur de ses actions en circulation sont détenues en propriété, directement ou indirectement, par au plus cinq « particuliers » (au sens qu'a le terme *individuals* dans le Code pour inclure certaines entités précises exonérées d'impôt);
7. qui répond à d'autres critères décrits ci-dessous (y compris des critères relatifs à la nature de son revenu et de ses actifs);

8. qui fait le choix d'être assujettie à l'impôt en tant que fiducie de placement immobilier pour l'année d'imposition en cours ou qui a fait un tel choix pour une année d'imposition antérieure sans le résilier ni le révoquer.

Le Code prévoit que les conditions (1) à (4) doivent être remplies tout au long de l'année d'imposition, et que la condition (5) doit être remplie pendant au moins 335 jours d'une année d'imposition de 12 mois, ou pendant une partie proportionnelle d'une année d'imposition plus courte. La condition (3) devrait être remplie conformément à l'application de l'article 7874 du Code décrit ci-dessus. La déclaration de fiducie de la FPI prévoit certaines restrictions concernant la propriété et les transferts de ses parts, qui visent à aider la FPI à satisfaire aux exigences en matière de propriété d'actions décrites aux conditions (5) et (6) ci-dessus. Toutefois, ces restrictions pourraient ne pas garantir que la FPI sera, dans tous les cas, en mesure de satisfaire aux exigences en matière de propriété d'actions décrites aux points (5) et (6) ci-dessus.

Afin de vérifier sa conformité aux exigences en matière de propriété d'actions, la FPI doit généralement tenir des registres concernant la propriété réelle de ses parts. Pour ce faire, la FPI doit exiger chaque année une déclaration écrite des porteurs de parts inscrits de certains pourcentages de ses parts dans laquelle les porteurs de parts inscrits doivent indiquer les propriétaires réels des parts (c'est-à-dire les personnes tenues d'inclure dans leur revenu brut les dividendes versés par la FPI). Une liste des personnes qui omettent ou refusent de se conformer à cette demande doit être tenue dans les registres de la FPI. Si la FPI omet de se conformer à ces exigences en matière de tenue de registres, elle pourrait être passible de sanctions pécuniaires. Le porteur de parts qui omet ou refuse de se conformer à la demande est tenu par les règlements du Trésor de présenter avec sa déclaration de revenus une déclaration indiquant la propriété réelle des parts et certains autres renseignements.

De plus, une société par actions ne peut généralement choisir de devenir une fiducie de placement immobilier que si son année d'imposition correspond à l'année civile. La FPI satisfait à cette exigence.

Le Code prévoit une dispense de l'application des exigences relatives au revenu brut d'une fiducie de placement immobilier (tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs au revenu* ») dans les cas où un manquement est attribuable à un motif raisonnable et non à une négligence volontaire et que les autres exigences sont respectées, notamment le paiement d'une pénalité fiscale qui est calculée en fonction de l'ampleur du manquement. De plus, certaines dispositions du Code accordent une dispense semblable advenant certains manquements aux critères relatifs aux actifs d'une FPI (tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs aux actifs* ») et à d'autres exigences relatives au statut de fiducie de placement immobilier, également à la condition que le manquement soit attribuable à un motif raisonnable et non à une négligence volontaire et que les autres exigences, notamment le paiement d'une pénalité fiscale, soient respectées.

Si la FPI omet de respecter l'une ou l'autre des diverses exigences relatives aux fiducies de placement immobilier, rien ne garantit que ces dispositions de dispense pourront être invoquées pour permettre à la FPI de conserver son statut de fiducie de placement immobilier. Même si de telles dispositions de dispense peuvent effectivement être invoquées, le montant de toute pénalité fiscale qui en découlerait pourrait être important.

Effet des filiales

Propriété de participations dans une société de personnes. Dans le cas d'une fiducie de placement immobilier qui est un associé d'une société de personnes, les règlements du Trésor prévoient que la fiducie de placement immobilier est réputée être propriétaire de sa quote-part des actifs de la société de personnes et gagner sa quote-part du revenu de la société de personnes pour l'application des critères relatifs au revenu brut et des critères relatifs aux actifs applicables aux fiducies de placement immobilier, tel qu'il est décrit ci-après, que la fiducie de placement immobilier reçoive ou non une distribution de la société de personnes. La quote-part des actifs et du revenu d'une société de personnes revenant à une fiducie de placement immobilier est fondée sur sa participation au capital de la société de personnes (sauf qu'aux fins du critère de 10 % de la valeur, décrit ci-après, la quote-part des actifs de la société de personnes revenant à une fiducie de placement immobilier est fondée sur sa participation proportionnelle dans les capitaux propres et certains titres d'emprunt émis par la société de personnes). De même, les actifs et le revenu brut de la société de personnes sont réputés conserver le même caractère entre les mains de la fiducie de placement immobilier. La quasi-totalité des placements de la FPI sont détenus indirectement par l'intermédiaire d'OpCo. Ainsi, la quote-part revenant à la FPI des actifs et des éléments de revenu d'OpCo sera traitée comme des actifs et des éléments de revenu de la FPI aux fins de l'application des exigences relatives aux fiducies de placement immobilier décrites ci-après.

Tout investissement de la FPI dans des sociétés de personnes s'accompagne d'incidences fiscales particulières, notamment la possibilité que l'IRS conteste le statut fiscal de l'une ou l'autre de ces entités à titre de société de personnes aux

fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Si OpCo était traitée comme une association aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, elle serait imposable à titre de société et serait donc assujettie à un impôt à l'échelle de l'entité sur son revenu. Dans une telle situation, la nature des actifs et des éléments de revenu brut de la FPI changerait et pourrait empêcher la FPI de satisfaire aux critères relatifs aux actifs et aux critères relatifs au revenu brut de la FPI (voir les rubriques « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs aux actifs* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs au revenu* »), ce qui, par le fait même, pourrait empêcher la FPI d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, à moins que la FPI ne soit admissible à une dispense de l'application d'un tel manquement aux termes des dispositions de dispense décrites ci-dessous (voir la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Non-admissibilité* »). En outre, tout changement de statut d'OpCo aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain pourrait être traité comme un événement imposable, auquel cas la FPI pourrait devoir payer de l'impôt même en l'absence de distributions en espèces connexes.

En outre, en vertu du Code et des règlements du Trésor, les revenus, les gains, les pertes et les déductions attribuables à des biens à valeur accrue ou amortis qui sont fournis à une société de personnes en échange d'une participation dans la société de personnes doivent être attribués à des fins fiscales de manière que l'associé qui fournit les biens se voie imputer le gain non réalisé ou bénéficie de la perte non réalisée associée aux biens au moment de leur apport à la société de personnes. Le montant du gain non réalisé ou de la perte non réalisée correspond généralement à la différence entre la juste valeur marchande du bien fourni au moment de son apport et l'assiette fiscale ajustée de ce bien au moment de son apport (un « **écart entre la valeur comptable et la valeur fiscale** »). Ces attributions sont effectuées uniquement aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et n'affectent pas les comptes de capital comptables ou d'autres arrangements économiques ou juridiques entre les associés. Lorsqu'un associé fait un apport en espèces à une société de personnes au moment où celle-ci détient des biens à valeur accrue (ou des biens dépréciés), les règlements du Trésor prévoient une attribution similaire de ces éléments aux autres associés (c'est-à-dire ceux qui n'ont pas fait d'apport). OpCo a acquis des biens à valeur accrue dans le cadre de sa création au moyen d'apports. Par conséquent, la convention de société exige que les attributions soient faites conformément à ces exigences. Ces règles s'appliquent à l'apport par la FPI à OpCo du produit en espèces reçu dans le cadre du placement et de tout autre placement de ses parts.

En général, un porteur de parts qui a fait un apport de biens à valeur accrue à OpCo se verra attribuer des montants réduits de déductions pour amortissement aux fins de l'impôt et des montants accrus de gains et de revenu imposables à la vente par OpCo des biens fournis. Cela tendra à éliminer l'écart entre la valeur comptable et la valeur fiscale sur la durée d'amortissement des biens fournis. Toutefois, ces attributions spéciales ne permettent pas toujours de rectifier entièrement l'écart entre la valeur comptable et la valeur fiscale sur une base annuelle ou à l'égard d'une opération imposable spécifique telle qu'une vente. Cela pourrait faire en sorte que la FPI a) se voie attribuer des déductions pour amortissement aux fins de l'impôt moins élevées que celles qui lui auraient été attribuées si tous les biens comportaient une assiette fiscale égale à leur juste valeur marchande au moment de son apport et b) se voie attribuer des montants de pertes imposables inférieurs, en cas de vente de participations dans ces biens fournis à titre d'apport à une perte comptable, par rapport à la perte économique ou comptable attribuée à la FPI par suite de cette vente, avec un avantage correspondant pour les autres associés d'OpCo. Ces attributions pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de se conformer aux exigences en matière de distributions de la FPI. Toutefois, la FPI ne s'attend pas à ce que cela se produise. Ces attributions pourraient également avoir une incidence sur les bénéfices et les profits de la FPI aux fins de la détermination de la tranche des distributions qui sont imposables à titre de revenu de dividendes. L'application de ces règles au fil du temps pourrait faire en sorte que la tranche des distributions imposée à titre de dividendes soit supérieure à celle qui se serait appliquée si la FPI avait acheté des participations dans les biens à leur valeur convenue.

En ce qui concerne les biens achetés ou devant être achetés par OpCo (autrement que par l'émission de parts) après la constitution de la FPI, ces biens comporteront initialement une assiette fiscale correspondant à leur juste valeur marchande, et les dispositions spéciales relatives aux attributions décrites ci-dessus ne s'appliqueront pas.

Enfin, les règles applicables aux audits fiscaux fédéraux américains des sociétés de personnes prévoient que, sous réserve de certaines exceptions, tout ajustement d'audit d'éléments de revenu, de gain, de perte, de déduction ou de crédit d'une société de personnes (et de la quote-part distributive d'un associé de celle-ci) est déterminé, et les impôts, les intérêts ou les pénalités qui y sont attribuables sont établis et perçus, au niveau de la société de personnes. Il est possible que ces règles fassent en sorte qu'OpCo soit tenue de payer des impôts, des intérêts et des pénalités supplémentaires par suite d'un ajustement découlant de l'audit, et que la FPI, à titre d'associé direct ou indirect de ces sociétés de personnes, soit tenue d'assumer le fardeau économique de ces impôts, intérêts et pénalités, même si la FPI, à titre de fiducie de placement immobilier, n'était pas par ailleurs tenue de payer des impôts et des taxes supplémentaires au niveau de la société par suite de l'ajustement découlant de l'audit connexe.

Filiales transparentes. La plupart des entités qui appartiennent en propriété exclusive à la FPI (que ce soit directement ou par l'intermédiaire d'autres entités transparentes), y compris les sociétés à responsabilité limitée comportant un seul associé, ne sont généralement pas considérées comme des entités distinctes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, y compris aux fins des critères relatifs au revenu et des critères relatifs aux actifs de la FPI. De plus, les participations indirectes de la FPI dans OpCo sont détenues par l'intermédiaire d'une filiale en propriété exclusive qui est constituée et exploitée comme une « filiale de fiducie de placement immobilier admissible » (*qualified real estate investment trust subsidiary*) au sens du Code (une « **FFPIA** »). Une FFPIA s'entend de toute société par actions, autre qu'une FFPII décrite ci-après, qui appartient en propriété exclusive à une fiducie de placement immobilier, ou à d'autres filiales transparentes, ou à une combinaison des deux. Lorsqu'une fiducie de placement immobilier est propriétaire d'une FFPIA, cette filiale n'est pas prise en compte aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, et l'ensemble des actifs, des passifs et des éléments de revenu, de déduction et de crédit de la filiale sont traités comme des actifs, des passifs et des éléments de revenu, de déduction et de crédit de la fiducie de placement immobilier elle-même, y compris aux fins des critères relatifs au revenu brut et des critères relatifs aux actifs qui s'appliquent aux fiducies de placement immobilier, comme il est résumé ci-après. Chaque FFPIA n'est donc pas assujettie à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain, bien qu'elle puisse être assujettie à des impôts étatiques, locaux ou non américains.

Si une filiale transparente de la FPI cessait d'être détenue en propriété exclusive – par exemple, si une participation dans la filiale était acquise par une autre personne que la FPI ou une autre filiale transparente de la FPI – l'existence distincte de la filiale ne serait plus ignorée aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. La filiale aurait plutôt plusieurs propriétaires et serait traitée soit comme une société de personnes, soit comme une société imposable. Un tel événement pourrait, selon les circonstances, avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de satisfaire aux diverses exigences en matière d'actifs et de revenu qui s'appliquent aux fiducies de placement immobilier, y compris l'exigence selon laquelle les fiducies de placement immobilier ne doivent généralement pas être propriétaires, directement ou indirectement, de plus de 10 % des titres d'une autre société. Voir les rubriques « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs aux actifs* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs au revenu* ».

Fiducies de placement immobilier filiales. La FPI est propriétaire de participations dans une ou plusieurs sociétés qui ont choisi d'être assujetties à l'impôt à titre de fiducies de placement immobilier. Pourvu que chacune de ces entités soit admissible à titre de fiducie de placement immobilier, la participation de la FPI dans l'entité sera traitée comme un actif immobilier admissible aux fins des critères relatifs aux actifs de la FPI et tout revenu de dividendes ou gain tiré par la FPI de cette entité sera généralement traité comme un revenu admissible aux fins des critères relatifs au revenu brut des fiducies de placement immobilier. Pour être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, chacune de ces entités doit satisfaire, de façon indépendante, aux diverses exigences d'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier décrites dans le présent résumé. Si une telle entité n'était pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier et que certaines dispositions d'exonération ne s'appliquaient pas, cette entité serait traitée comme une société imposable ordinaire et son revenu serait assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain. De plus, le défaut de l'entité d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aurait une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de se conformer aux critères relatifs au revenu et aux critères relatifs aux actifs de la FPI, et donc sur l'admissibilité de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier.

Filiales de fiducie de placement immobilier impossables. En général, une fiducie de placement immobilier peut choisir conjointement avec une filiale, qu'elle soit ou non détenue en propriété exclusive (y compris une société appartenant à OpCo), de traiter cette filiale comme une FFPII. Une FFPII comprend également toute société, autre qu'une fiducie de placement immobilier, dans laquelle une FFPII est propriétaire de titres comportant 35 % du total des droits de vote ou de la valeur totale des titres en circulation de cette société. L'existence distincte d'une FFPII ou d'une autre société imposable, à la différence d'une filiale transparente dont il est question ci-dessus, n'est pas ignorée aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Par conséquent, une fiducie de placement immobilier mère n'est pas traitée comme si elle détenait les actifs d'une FFPII ni comme si elle recevait le revenu gagné par la FFPII. Les actions émises par la FFPII constituent plutôt des actifs entre les mains de la fiducie de placement immobilier mère, et la fiducie de placement immobilier constate à titre de revenu les dividendes, le cas échéant, qu'elle reçoit de la filiale. Ce traitement peut avoir une incidence sur le calcul du respect des critères relatifs au revenu et des critères relatifs aux actifs qui s'appliquent à la fiducie de placement immobilier, comme il est décrit ci-après. Étant donné qu'une fiducie de placement immobilier mère ne comprend pas les actifs et le revenu de ces filiales dans le calcul du respect par la fiducie de placement immobilier mère des exigences relatives à la fiducie de placement immobilier, la fiducie de placement immobilier mère peut utiliser ces entités pour exercer indirectement des activités que les règles applicables aux fiducies de placement immobilier pourraient l'empêcher autrement d'exercer directement ou par l'intermédiaire d'entités ou de sociétés de personnes transparentes.

Certaines des activités de la FPI (y compris certaines de ses activités de gestion immobilière, de gestion d'actifs et de gestion des risques) sont exercées par l'intermédiaire de sa FFPII. Étant donné que la FPI n'est pas tenue d'inclure les actifs et le revenu de cette FFPII dans le calcul de son respect des exigences applicables aux fiducies de placement immobilier, la FPI utilise sa FFPII pour faciliter sa capacité d'offrir à ses locataires des services et des activités qui ne sont généralement pas considérés comme des services et des activités de fiducies de placement immobilier admissibles. Si la FPI omet de structurer et de fournir adéquatement ces services et activités non admissibles par l'entremise de sa FFPII, sa capacité de satisfaire aux exigences en matière de revenu brut applicables aux fiducies de placement immobilier, de même que son statut de fiducie de placement immobilier, pourraient être compromis.

Une FFPII peut généralement exercer toute activité, sauf l'exploitation ou la gestion d'un établissement d'hébergement ou de soins de santé. Si la FFPII de la FPI était réputée exploiter ou gérer un établissement d'hébergement ou de soins de santé, elle ne serait pas admissible à titre de FFPII, et la FPI ne serait pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier. La FPI estime que sa FFPII n'exploite ni ne gère aucun établissement d'hébergement ou de soins de santé. Toutefois, rien ne garantit que l'IRS ne sera pas d'avis que la FFPII de la FPI exploite ou gère un établissement d'hébergement ou de soins de santé, ce qui l'empêcherait d'être traitée comme une FFPII et entraînerait ainsi la perte par la FPI de son statut de fiducie de placement immobilier.

Plusieurs dispositions du Code concernant les arrangements entre une fiducie de placement immobilier et une FFPII visent à faire en sorte qu'une FFPII sera assujettie à un niveau approprié d'impôt sur le revenu fédéral américain. Par exemple, une FFPII est limitée dans sa capacité de déduire les paiements d'intérêts versés à son propriétaire qui est une fiducie de placement immobilier. En outre, la FPI serait tenue de payer une pénalité fiscale de 100 % sur certains paiements qu'elle reçoit de sa FFPII, ou sur certaines dépenses déduites par celle-ci, si l'IRS faisait valoir avec succès que les arrangements financiers entre la FPI et la FFPII ne sont pas comparables à des arrangements similaires entre des parties non apparentées.

Une partie des sommes devant servir à financer les distributions aux porteurs de parts peut provenir des distributions versées par la FFPII de la FPI à OpCo et des intérêts versés par la FFPII sur certains billets détenus par OpCo. En général, une FFPII paie de l'impôt sur le revenu fédéral, étatique et local américain sur son revenu imposable aux taux d'imposition des sociétés habituels. Tout impôt sur le revenu fédéral, étatique ou local américain que la FFPII de la FPI doit payer réduira les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de la FPI et sa capacité de verser des paiements aux porteurs de parts de ses titres.

La FPI peut détenir un nombre important d'actifs dans une ou plusieurs FFPII, pourvu que les titres dans une FFPII ne représentent pas plus de 20 % de la valeur de l'actif total d'une fiducie de placement immobilier pour l'année d'imposition close le 31 décembre 2025 et pas plus de 25 % de la valeur de l'actif total d'une fiducie de placement immobilier pour l'année d'imposition close le 31 décembre 2026 et les années subséquentes.

Critères relatifs au revenu

Pour conserver son statut de fiducie de placement immobilier, la FPI doit satisfaire annuellement à deux conditions relatives au revenu brut :

- Premièrement, au moins 75 % du revenu brut de la FPI pour chaque année d'imposition, à l'exclusion du revenu brut tiré de la vente de stocks ou de biens de négociation dans le cadre d'« opérations interdites », de l'acquittement de dettes et de certaines opérations de couverture, doit généralement provenir de « loyers tirés de biens immobiliers » (*rents from real property*), de dividendes reçus d'autres fiducies de placement immobilier, de revenus d'intérêts tirés de prêts hypothécaires garantis par des biens immobiliers (y compris certains types de titres adossés à des créances hypothécaires) et de gains tirés de la vente d'actifs immobiliers, ainsi que de revenus déterminés tirés de placements temporaires.
- Deuxièmement, au moins 95 % du revenu brut de la FPI pour chaque année d'imposition, à l'exclusion du revenu brut tiré d'opérations interdites, de l'acquittement de dettes et de certaines opérations de couverture, doit provenir d'une combinaison de revenus admissibles aux termes du critère de revenu brut de 75 % décrit ci-dessus, ainsi que d'autres dividendes, intérêts et gains provenant de la vente ou de la disposition de parts ou de titres, qui n'ont pas obligatoirement de lien avec des biens immobiliers. Les revenus et les gains découlant de certaines opérations de couverture seront exclus du numérateur et du dénominateur aux fins du critère de revenu brut de 75 % et du critère de revenu brut de 95 %.

Les loyers perçus par la FPI ne seront considérés comme des « loyers tirés de biens immobiliers » satisfaisant aux conditions relatives au revenu brut décrites ci-dessus que si plusieurs conditions sont remplies. Si le loyer est attribuable en partie à des biens personnels loués relativement à un bail de biens immeubles, la tranche du loyer total attribuable aux biens personnels ne sera pas admissible à titre de « loyer tiré de biens immeubles » à moins de constituer 15 % ou moins du loyer total reçu aux termes du bail. De plus, le montant du loyer ne doit pas être fondé en totalité ou en partie sur le revenu ou les profits d'une personne. Toutefois, les sommes reçues ou accumulées à titre de loyer ne seront généralement pas exclues des loyers tirés de biens immobiliers du seul fait qu'elles sont fondées sur des pourcentages fixes de recettes ou de ventes brutes. De plus, ni la FPI ni un propriétaire réel ou réputé de 10 % ou plus des parts ne peuvent être propriétaires réels ou réputés de 10 % ou plus des participations dans les actifs ou les bénéfices nets d'un locataire qui n'est pas une société ou, si le locataire est une société, de 10 % ou plus des droits de vote combinés totaux de toutes les catégories de parts conférant le droit de voter ou de 10 % ou plus de la valeur totale de toutes les catégories de parts du locataire. Les loyers que la FPI reçoit d'un tel locataire qui est une FFPII de la FPI ne seront toutefois pas exclus de la définition de « loyers tirés de biens immobiliers » en raison de cette condition si au moins 90 % de l'espace loué dans l'immeuble auquel les loyers se rapportent est loué à des tiers, et que les loyers payés par la FFPII sont essentiellement comparables aux loyers payés par les autres locataires de la FPI pour un espace comparable. La question de savoir si les loyers payés par une FFPII sont essentiellement comparables aux loyers payés par d'autres locataires est tranchée au moment de la conclusion, de la prolongation et de la modification du bail avec la FFPII, si cette modification augmente les loyers exigibles aux termes de ce bail.

De plus, la FPI ne doit généralement pas exploiter ou gérer un immeuble (sous réserve de certaines exceptions), ni fournir ou rendre des services aux locataires de cet immeuble, autrement que par l'entremise d'un « entrepreneur indépendant » (*independent contractor*) dont elle ne tire aucuns produits. Cependant, la FPI et les membres de son groupe sont autorisés à fournir directement des services qui sont « habituellement ou usuellement fournis » (*usually or customarily rendered*) dans le cadre de la location d'un espace à des fins d'occupation seulement et qui ne sont pas par ailleurs considérés comme fournis à l'occupant de l'immeuble. En outre, la FPI et les membres de son groupe peuvent fournir directement ou indirectement des services ponctuels (*non-customary services*) aux locataires de ses immeubles sans disqualifier la totalité du loyer de l'immeuble si les paiements pour ces services ne dépassent pas 1 % du revenu brut total de l'immeuble. Pour l'application de ce critère, le revenu tiré de ces services ponctuels est réputé correspondre au moins à 150 % du coût direct de la prestation des services. De plus, la FPI est généralement autorisée à fournir des services aux locataires ou à d'autres personnes par l'intermédiaire d'une FFPII sans disqualifier les revenus locatifs reçus des locataires aux fins des exigences relatives au revenu des fiducies de placement immobilier. Sous réserve de la capacité de la FPI de fournir un montant *de minimis* de services ponctuels aux locataires, la FPI a l'intention de faire en sorte que les services qui ne sont pas « habituellement ou usuellement fournis », ou qui sont au bénéfice d'un locataire donné dans le cadre de la location d'un immeuble, soient fournis par l'intermédiaire d'une FFPII ou d'un « entrepreneur indépendant ». Toutefois, rien ne garantit que l'IRS sera d'accord avec la conclusion de la FPI quant à savoir si un service donné est habituel ou usuel ou avec toute autre conclusion à cet égard.

Tout revenu ou gain que la FPI tire d'instruments qui permettent de couvrir certains risques, comme le risque de fluctuations des taux d'intérêt, sera exclu du revenu brut tant aux fins du critère de revenu brut de 75 % que du critère de revenu brut de 95 %, *pourvu toutefois* que des exigences précises soient respectées, y compris l'exigence voulant que l'instrument soit conclu dans le cours normal des activités de la FPI et que l'instrument soit dûment identifié comme un instrument de couverture et indique le risque qu'il couvre dans les délais prescrits. Le revenu et les gains tirés de toutes autres opérations de couverture ne constitueront pas un revenu admissible tant pour le critère de revenu brut de 75 % que pour le critère de revenu brut de 95 %. Voir la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Dérivés et opérations de couverture* ».

Si la FPI omet de se conformer au critère de revenu brut de 75 % ou au critère de revenu brut de 95 %, ou aux deux, pour une année d'imposition donnée, elle pourrait néanmoins demeurer admissible à titre de fiducie de placement immobilier pour cette année si elle est admissible à une exonération aux termes de certaines dispositions du Code. Ces dispositions d'exonération peuvent généralement être invoquées si le non-respect de ces critères par la FPI est attribuable à un motif raisonnable et non à une négligence volontaire et que la FPI joint un tableau des sources de son revenu à sa déclaration de revenus. Il n'est pas possible d'établir si la FPI aurait droit à l'application de ces dispositions d'exonération dans toutes les circonstances. Si ces dispositions d'exonération ne s'appliquaient pas à un ensemble particulier de circonstances touchant la FPI, celle-ci ne serait pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier. Même si ces dispositions d'exonération s'appliquaient, le Code impose un impôt basé sur le montant qu'il manque à la FPI pour satisfaire au critère de revenu brut en question.

Critères relatifs aux actifs

À la fin de chaque trimestre civil de son année d'imposition, la FPI doit également respecter cinq critères liés à la nature de ses actifs.

- Premièrement, au moins 75 % de la valeur de l'actif total de la FPI doit être représentée par une combinaison d'« actifs immobiliers » (*real estate assets*), de trésorerie, d'éléments de trésorerie, de titres du gouvernement américain et, dans certaines circonstances, d'actions ou de titres de créance achetés au moyen de nouveaux capitaux. À cette fin, les « actifs immobiliers » comprennent les participations dans des biens immobiliers, comme des terrains, des bâtiments, des droits de tenure à bail dans des biens immobiliers, des actions d'autres sociétés qui sont admissibles à titre de fiducies de placement immobilier, certains types de titres adossés à des créances hypothécaires et de prêts hypothécaires et des titres de créance (garantis ou non par des biens immobiliers) qui sont émis par une « FPI ouverte » (*publicly offered REIT*) (c'est-à-dire une fiducie de placement immobilier qui doit déposer des rapports annuels et périodiques en vertu de la Loi de 1934). Les actifs qui ne sont pas admissibles aux fins du critère relatif aux actifs de 75 % sont assujettis aux critères supplémentaires relatifs aux actifs décrits ci-après.
- Deuxièmement, la valeur des titres d'un émetteur donné appartenant à la FPI ne peut dépasser 5 % de la valeur de l'actif total de la FPI.
- Troisièmement, la FPI ne peut être propriétaire de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur donné, en fonction des droits de vote ou de la valeur. Les critères relatifs aux actifs de 5 % et de 10 % ne s'appliquent pas aux titres de FFPII ou de FFPIA, et la composante valeur du critère relatif aux actifs de 10 % ne s'applique pas aux « titres d'emprunt ordinaires » (*straight debt*) ayant des caractéristiques précises ainsi qu'à certains autres titres. Uniquement aux fins du critère relatif à la valeur de 10 %, la détermination de sa participation dans les actifs d'une société de personnes dans laquelle la FPI détient une participation sera fondée sur sa participation proportionnelle dans les capitaux propres et dans certains titres de créance émis par la société de personnes.
- Quatrièmement, la valeur globale de tous les titres de FFPII détenus par la FPI ne peut excéder 20 % de la valeur de l'actif total de la FPI pour l'année d'imposition close le 31 décembre 2025 et ne peut représenter plus de 25 % de la valeur de l'actif total d'une fiducie de placement immobilier pour l'année d'imposition close le 31 décembre 2026 et les années subséquentes.
- Cinquièmement, au plus 25 % de la valeur de l'actif total de la FPI peut être représentée par des « titres de créance non admissibles émis par une fiducie de placement immobilier cotée en bourse » (*nonqualified publicly offered real estate investment trust debt instruments*) (c'est-à-dire des actifs immobiliers qui cesseraient d'être des actifs immobiliers si les titres de créance émis par des fiducies de placement immobilier cotées en bourse n'étaient pas compris dans la définition d'actifs immobiliers).

Malgré la règle générale, énoncée ci-dessus, selon laquelle aux fins des critères relatifs au revenu et aux actifs des fiducies de placement immobilier, la FPI est traitée comme si elle était propriétaire de sa quote-part des actifs sous-jacents d'une société de personnes filiale, si elle détient un titre d'emprunt émis par une société de personnes, le titre d'emprunt sera assujetti aux critères relatifs aux actifs et pourrait entraîner une violation de ces critères, sauf s'il s'agit d'un actif hypothécaire admissible ou que d'autres conditions, décrites ci-après, sont remplies. De même, bien que les actions d'une autre fiducie de placement immobilier constituent un actif admissible aux fins des critères relatifs aux actifs de fiducies de placement immobilier, toute dette non hypothécaire qui est émise par une fiducie de placement immobilier fermée pourrait ne pas être admissible à ce titre (toutefois, cette dette ne sera pas traitée comme une « valeur mobilière » (*security*) aux fins du critère relatif à la valeur de 10 %, comme il est expliqué ci-après).

La FPI estime que ses avoirs en titres et autres actifs sont et demeureront conformes aux exigences relatives aux actifs de fiducies de placement immobilier qui précèdent, et elle a l'intention de surveiller la conformité de façon continue. En règle générale, aucune évaluation indépendante n'a été obtenue à l'appui des conclusions de la FPI quant à la valeur de ses actifs, y compris le total des actifs d'OpCo et la valeur de la participation d'OpCo dans la FFPII. De plus, la valeur de certains actifs pourrait ne pas pouvoir être déterminée avec précision, et les valeurs pourraient changer à l'avenir. En outre, le classement approprié d'un instrument à titre de titre d'emprunt ou de titre de capitaux propres aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain peut être incertain dans certaines circonstances, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'application des exigences relatives aux actifs de fiducies de placement immobilier. Par conséquent, il se pourrait que l'IRS déclare que les participations de la FPI dans ses filiales ou dans les titres d'autres émetteurs entraîneront une violation des exigences relatives aux actifs de fiducies de placement immobilier et la perte du statut de fiducie de placement immobilier.

Certaines dispositions d'exonération permettent aux fiducies de placement immobilier de satisfaire aux exigences relatives aux actifs ou de demeurer admissibles au statut de fiducie de placement immobilier malgré certaines violations des critères relatifs aux actifs et d'autres exigences. L'une de ces dispositions permet à une fiducie de placement immobilier qui ne respecte pas l'un ou plusieurs des critères relatifs aux actifs de demeurer néanmoins admissible au statut de fiducie de placement immobilier si : a) elle fournit à l'IRS une description de chaque actif à l'origine du manquement; b) le manquement est attribuable à un motif raisonnable et non à une négligence volontaire; c) la fiducie de placement immobilier paie un impôt correspondant au plus élevé des montants suivants, à savoir (i) 50 000 \$ par manquement ou (ii) le produit du revenu net généré par les actifs à l'origine du manquement *multiplié par* le taux d'imposition des sociétés applicable le plus élevé; et d) la fiducie de placement immobilier dispose des actifs à l'origine du manquement dans les six mois suivant le dernier jour du trimestre au cours duquel elle constate le manquement ou satisfait par ailleurs aux critères relatifs aux actifs pertinents à l'intérieur de ce délai.

Une deuxième disposition d'exonération du Code s'applique aux violations *de minimis* des critères relatifs aux actifs de 10 % et de 5 %. Une fiducie de placement immobilier peut maintenir son admissibilité malgré une violation de ces exigences si a) la valeur des actifs à l'origine de la violation ne dépasse pas le moindre de 1 % du total des actifs de la fiducie de placement immobilier et de 10 000 000 \$, et b) soit (i) la fiducie de placement immobilier dispose des actifs à l'origine du manquement dans les six mois suivant le dernier jour du trimestre au cours duquel elle constate le manquement, soit (ii) les critères pertinents sont par ailleurs respectés à l'intérieur de ce délai.

Si la FPI ne respecte pas les critères relatifs aux actifs à la fin d'un trimestre civil, elle ne perdra pas son statut de fiducie de placement immobilier si 1) elle respectait les critères relatifs aux actifs à la clôture du trimestre civil précédent et 2) l'écart entre la valeur de ses actifs et les exigences relatives aux critères relatifs aux actifs n'était pas entièrement ou partiellement attribuable à une acquisition d'actifs non admissibles, mais plutôt à des variations de la valeur marchande de ses actifs. Si la condition énoncée au point 2) n'était pas respectée, la FPI pourrait tout de même éviter de perdre son statut en éliminant l'écart dans les 30 jours suivant la clôture du trimestre civil au cours duquel l'écart est survenu. Rien ne garantit que la FPI serait admissible à une exonération aux termes de ces dispositions.

Exigences relatives aux distributions annuelles

Pour que la FPI soit admissible au statut de fiducie de placement immobilier, elle est tenue de distribuer à ses porteurs de parts des dividendes, sauf des dividendes sur les gains en capital, d'un montant correspondant au moins à ce qui suit :

- la somme de ce qui suit :
 - a) 90 % du revenu imposable de fiducie de placement immobilier de la FPI, calculé sans tenir compte de la déduction pour dividendes versés et du gain en capital net de la FPI;
 - b) 90 % du revenu net de la FPI, s'il y a lieu, (après impôt) tiré d'immeubles visés par une forclusion (décrits ci-après), *moins*
- la somme de certains éléments de revenu hors trésorerie.

Ces distributions doivent être versées au cours de l'année d'imposition à laquelle elles se rapportent, ou durant l'année d'imposition suivante si elles sont déclarées avant que la FPI produise en temps opportun sa déclaration de revenus pour l'année et qu'elles sont versées avec ou avant le premier versement de dividendes réguliers après cette déclaration. En outre, tout dividende déclaré en octobre, en novembre ou en décembre d'une année donnée et payable à un porteur de parts inscrit à une date donnée au cours d'un tel mois sera traité à la fois comme ayant été versé par la FPI et reçu par le porteur de parts le 31 décembre de l'année en question, pourvu que le dividende soit réellement versé par la FPI avant la fin de janvier de l'année civile suivante. Si la FPI cesse d'être une « fiducie de placement immobilier ouverte » (*publicly offered real estate investment trust*), alors, pour que les distributions soient considérées comme satisfaisant aux exigences relatives aux distributions annuelles et donnent lieu à une déduction fiscale par la FPI, les distributions ne doivent pas être des « dividendes préférentiels » (*preferential dividends*). Un dividende n'est pas un dividende préférentiel s'il est réparti au prorata entre toutes les parts en circulation au sein d'une catégorie donnée et conformément au rang de priorité attribué aux différentes catégories de parts selon les documents constitutifs de la FPI.

Dans la mesure où la FPI distribue au moins 90 %, mais moins de 100 %, de son revenu imposable de fiducie de placement immobilier, après ajustement, elle sera imposée sur celui-ci aux taux d'imposition des sociétés habituels. Au cours de toute année, la FPI peut choisir de conserver, plutôt que de distribuer, son gain en capital à long terme net et de payer de

l'impôt sur ce gain. Le cas échéant, les porteurs de parts incluraient leur quote-part de ce gain en capital à long terme non distribué dans leur revenu et recevraient un crédit correspondant pour leur part de l'impôt payé par la FPI. Les porteurs de parts augmenteraient alors le prix de base rajusté de leurs parts d'un montant correspondant à la différence entre les montants désignés inclus dans leur revenu à titre de gains en capital à long terme et l'impôt réputé payé à l'égard de leurs parts.

Dans la mesure où une fiducie de placement immobilier dispose de pertes d'exploitation nettes reportées prospectivement d'années d'imposition antérieures, ces pertes peuvent être portées en réduction du montant des distributions qu'elle doit effectuer pour se conformer aux exigences relatives aux distributions des fiducies de placement immobilier. Toutefois, ces pertes n'auront généralement pas d'incidence sur la nature, entre les mains des porteurs de parts, des distributions qui sont réellement versées par la FPI, qui sont généralement imposables pour les porteurs de parts dans la mesure où la FPI a des bénéfices et des profits courants ou accumulés. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs de parts — Imposition des porteurs américains imposables — Distributions* ».

Si la FPI devait omettre de distribuer chaque année civile au moins la somme de ce qui suit :

- 85 % de son revenu ordinaire de fiducie de placement immobilier pour l'année en cause;
- 95 % de son revenu net de gains en capital de fiducie de placement immobilier pour l'année en cause (sauf les gains en capital nets conservés);
- tout revenu imposable non distribué provenant de périodes antérieures,

la FPI serait assujettie à une taxe d'accise de 4 % non déductible sur la tranche de cette distribution requise qui excède la somme (x) des montants réellement distribués et (y) des montants de revenu conservés sur lesquels la FPI a payé de l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain.

Il est possible que la FPI ne dispose pas, à l'occasion, de liquidités suffisantes pour respecter les exigences en matière de distributions en raison d'écarts temporels entre (i) la réception réelle de liquidités (y compris la réception de distributions d'OpCo) et (ii) l'inclusion de certains éléments dans le revenu par la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Advenant de tels écarts temporels, afin de respecter les exigences en matière de distributions, la FPI pourrait juger nécessaire de contracter des emprunts à court terme, voire à long terme, ou de verser des dividendes sous forme de distributions en nature imposables de biens. La FPI peut également déclarer un dividende imposable payable en espèces ou sous forme de parts au choix de chaque porteur de parts, si le montant total des espèces et des parts devant être distribuées dans le cadre de ce dividende peut être limité. Le cas échéant, aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les porteurs de parts imposables qui recevront ces dividendes seront tenus d'inclure le montant intégral du dividende dans leur revenu jusqu'à concurrence des bénéfices et profits courants et accumulés de la FPI.

Dans certaines circonstances, si la FPI ne respecte pas l'exigence de verser des distributions pour une année, elle pourrait être en mesure de remédier à la situation en versant les « dividendes manquants » (*deficiency dividends*) aux porteurs de parts au cours d'une année ultérieure, lesquels pourraient être inclus dans la déduction de la FPI pour les dividendes versés pour l'année antérieure. Le cas échéant, la FPI pourrait éviter de perdre son statut de fiducie de placement immobilier ou d'être imposée sur des sommes distribuées à titre de dividendes manquants; toutefois, la FPI sera tenue de payer de l'intérêt calculé en fonction du montant de toute déduction utilisée à l'égard de dividendes manquants.

Opérations interdites

Le revenu net qu'une fiducie de placement immobilier tire d'une opération interdite est assujetti à une taxe d'accise de 100 %. Une « opération interdite » (*prohibited transaction*) désigne généralement une vente ou une autre disposition d'immeubles (sauf des immeubles visés par une forclusion) qui sont détenus en tant que stocks ou principalement aux fins de vente à des clients dans le cours normal de l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise. La FPI a l'intention d'exercer ses activités de façon qu'aucun actif appartenant à la FPI ou à ses filiales transparentes (*disregarded subsidiaries*) ne soit traité comme des stocks ou comme ayant été détenu aux fins de vente à des clients, et à ce que la vente d'un tel actif ne se fasse pas dans le cours normal des activités de la FPI. La question de savoir si des immeubles sont détenus à titre de stocks ou « principalement aux fins de vente à des clients dans le cours normal de l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise » (*primarily for sale to customers in the ordinary course of a trade or business*) dépend toutefois des circonstances et des faits particuliers. Rien ne garantit qu'aucun bien vendu par la FPI ne sera traité comme des stocks ou un immeuble détenu aux fins de vente à des clients ou que la FPI pourra se conformer à certaines dispositions d'exonération du Code qui empêcheraient l'imposition de la taxe d'accise de 100 %. L'impôt de 100 % ne s'applique pas aux gains tirés de la vente d'un immeuble détenu

par l'intermédiaire d'une FFPII ou d'une autre société imposable; toutefois, un tel revenu sera imposé entre les mains de la société aux taux d'imposition des sociétés habituels.

Immeubles visés par une forclusion

Les immeubles visés par une forclusion sont des biens réels et des biens meubles connexes (i) que la FPI acquiert par suite d'une offre faite à l'égard des immeubles au moment de la forclusion, ou après avoir par ailleurs acquis la propriété ou la possession d'immeubles par convention ou par voie légale, par suite d'un manquement (ou en cas de manquement imminent) à l'égard du bail de l'immeuble ou d'un prêt hypothécaire détenu par la FPI et garanti par l'immeuble; (ii) à l'égard desquels la FPI a acquis le prêt ou le bail connexe à un moment où aucun manquement n'était imminent ou prévu; et (iii) que la FPI a dûment choisi de traiter comme des immeubles visés par une forclusion. La FPI est généralement imposée au taux d'imposition des sociétés maximal sur tout revenu net tiré d'immeubles visés par une forclusion, y compris tout gain tiré de la disposition d'immeubles visés par une forclusion, sauf le revenu qui constituerait autrement un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 %. Aucun gain tiré de la vente d'immeubles à l'égard desquels un choix est produit pour qu'ils soient traités comme des immeubles visés par une forclusion (*foreclosure property election*) ne sera assujéti à la pénalité fiscale de 100 % sur les gains tirés d'opérations interdites qui est décrite ci-dessus, et ce, même si les immeubles constituaient par ailleurs des immeubles détenus à titre de stocks (*inventory property*) ou des immeubles de négociation (*dealer property*).

Dérivés et opérations de couverture

La FPI peut conclure des opérations de couverture à l'égard de l'exposition aux taux d'intérêt sur un ou plusieurs de ses actifs ou passifs. De telles opérations de couverture pourraient prendre diverses formes, notamment l'utilisation d'instruments dérivés comme des contrats de swap de taux d'intérêt, des contrats de taux d'intérêt plafonds ou planchers, des contrats à terme standardisés ou des contrats à terme de gré à gré et des options. Sauf dans la mesure prévue par les règlements du Trésor, un revenu tiré d'une opération de couverture (y compris un gain tiré de la vente, de la disposition ou du dénouement d'une position dans une telle opération) ne constituera pas un revenu brut aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 % si la FPI identifie correctement l'opération comme il est indiqué dans les règlements du Trésor applicables et que la FPI conclut cette opération (i) dans le cours normal des activités de la FPI principalement afin de gérer le risque de fluctuation des taux d'intérêt ou du change à l'égard des emprunts ou des obligations ordinaires qui ont été ou seront contractés afin d'acquérir ou de détenir des actifs immobiliers; (ii) principalement afin de gérer le risque de fluctuation du change à l'égard d'un élément de revenu ou de gain qui constituerait un revenu admissible aux termes des critères de revenu de 75 % ou de 95 %; ou (iii) dans le cadre de l'extinction d'une dette à l'égard de laquelle la FPI a conclu une position de couverture admissible décrite à la clause (i) ou de la disposition d'un immeuble à l'égard duquel la FPI a conclu une position de couverture admissible décrite à la clause (ii), principalement pour gérer les risques liés à ces positions de couverture. Dans la mesure où la FPI conclut d'autres types d'opérations de couverture, le revenu tiré de ces opérations sera vraisemblablement traité comme un revenu non admissible aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %. La FPI a l'intention de structurer les opérations de couverture d'une manière qui ne compromettra pas son admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier. Toutefois, rien ne garantit que les activités de couverture de la FPI ne donneront pas lieu à un revenu qui n'est pas admissible aux fins de l'un ou l'autre des critères de revenu brut de la FPI ou de ces deux critères, ni que les activités de couverture de la FPI n'auront pas une incidence défavorable sur sa capacité de satisfaire aux critères d'admissibilité au statut de fiducie de placement immobilier.

Pénalité fiscale

Les loyers révisés (*redetermined rents*), les déductions révisées (*redetermined deductions*), l'intérêt excédentaire (*excess interest*) ou le revenu de services de FFPII révisé (*redetermined TRS service income*) que la FPI ou sa FFPII génère seront assujéti à une pénalité fiscale de 100 %. En général, les loyers révisés sont des loyers tirés de biens réels qui sont surévalués par suite de services fournis à des locataires de la FPI par une FFPII, les déductions révisées et l'intérêt excédentaire représentent les montants qui sont déduits par une FFPII pour des montants payés à la FPI en sus des montants qui auraient été déduits dans le cadre de négociations sans lien de dépendance, et le revenu de services de FFPII révisé est le revenu d'une FFPII attribuable à des services fournis à la FPI ou pour son compte (sauf des services fournis ou rendus à un client de la FPI) dans la mesure où ce revenu est inférieur au revenu que la FFPII aurait gagné dans le cadre de négociations sans lien de dépendance. Les loyers que la FPI reçoit ne constitueront pas des loyers révisés s'ils sont admissibles à certaines dispositions d'exonération prévues dans le Code.

La FPI estime que les honoraires versés à sa FFPII pour des services aux locataires sont comparables aux honoraires qui seraient versés à un tiers non apparenté dans le cadre de négociations sans lien de dépendance. Toutefois, cette détermination

est intrinsèquement factuelle, et l'IRS pourrait faire valoir que les honoraires versés par la FPI ne représentent pas les montants qui auraient été obtenus dans le cadre de négociations sans lien de dépendance. Si l'IRS faisait valoir un tel argument et obtenait gain de cause, la FPI serait tenue de payer une pénalité fiscale de 100 % sur l'excédent des honoraires qui auraient été versés dans le cadre de négociations sans lien de dépendance pour des services aux locataires sur le montant réellement payé.

Non-admissibilité

Si la FPI omet de remplir une ou plusieurs des exigences relatives à l'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier, autres que les critères relatifs au revenu ou les critères relatifs aux actifs, elle pourrait éviter de perdre son statut pourvu que le manquement soit attribuable à un motif raisonnable et non à une négligence volontaire et qu'elle paie une pénalité de 50 000 \$ pour chacun de ces manquements. Des dispositions d'exonération peuvent s'appliquer aux manquements aux critères relatifs au revenu et aux critères relatifs aux actifs, tel qu'il est décrit ci-dessus aux rubriques « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs au revenu* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Critères relatifs aux actifs* ».

Si la FPI n'est pas admissible à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier au cours d'une année d'imposition donnée et que les dispositions d'exonération dont il est question ci-dessus ne s'appliquent pas, la FPI sera assujettie à l'impôt sur son revenu imposable selon les taux d'imposition du revenu des sociétés habituels. Les distributions versées aux porteurs de parts au cours d'une année au cours de laquelle la FPI n'est pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier ne seront pas déductibles par la FPI, et la FPI ne sera pas non plus tenue de les verser. Dans un tel cas, dans la mesure des bénéfices et profits courants et accumulés, toutes les distributions aux porteurs de parts qui sont des particuliers seront généralement imposables aux taux d'imposition préférentiels pour les dividendes admissibles. De plus, sous réserve des restrictions prévues par le Code, les bénéficiaires de distributions qui sont des sociétés peuvent être admissibles à la déduction pour dividendes reçus. À moins qu'elle n'ait droit à une exonération en vertu de dispositions législatives particulières, la FPI ne pourrait pas non plus choisir de nouveau d'être imposée à titre de fiducie de placement immobilier pour les quatre années d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la FPI a cessé d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier. Il n'est pas possible d'établir si, dans toutes les circonstances, le FPI aurait droit à cette exonération législative.

Imposition des porteurs de parts

Imposition des porteurs américains imposables

Dans les présentes, le terme « porteur américain » désigne un porteur de parts qui, aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, est :

1. un particulier citoyen ou résident des États-Unis;
2. une société (ou une entité traitée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain) constituée ou organisée aux États-Unis ou sous le régime des lois des États-Unis, d'un État de ce pays ou du District de Columbia;
3. une succession dont le revenu peut être inclus dans le revenu brut aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, quelle qu'en soit la provenance;
4. une fiducie (i) dont l'administration peut être soumise à la surveillance principale d'un tribunal des États-Unis et dont un ou plusieurs fiduciaires des États-Unis ont le pouvoir de contrôler toutes les décisions importantes, ou (ii) qui a fait un choix valide en vertu des règlements du Trésor applicables afin d'être traitée comme une personne des États-Unis.

Un « **porteur non américain** » est un porteur de parts qui n'est pas un porteur américain ni une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Si une société de personnes, y compris à cette fin une entité qui est considérée comme une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, détient des parts, le traitement fiscal d'un associé de la société de personnes dépendra généralement du statut de l'associé et des activités de la société de personnes. L'investisseur qui est une société de personnes et les associés d'une telle société de personnes devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales fédérales américaines de l'acquisition, de la propriété ou de la disposition de parts.

Distributions. Pourvu que la FPI soit admissible à titre de fiducie de placement immobilier, les distributions versées aux porteurs américains par prélèvement sur les bénéfices et les profits courants ou accumulés (et qui ne sont pas désignées comme des dividendes sur les gains en capital) seront généralement comptabilisées comme un revenu ordinaire par les porteurs de parts et ne donneront pas droit à la déduction pour dividendes reçus accordée aux sociétés. À quelques exceptions près, les dividendes reçus de fiducies de placement immobilier ne sont pas admissibles aux taux d'imposition du revenu préférentiels applicables aux dividendes admissibles reçus de sociétés C imposables par des porteurs américains qui sont des particuliers, des fiducies et des successions. Toutefois, de tels porteurs américains sont imposés aux taux préférentiels sur les dividendes désignés par des fiducies de placement immobilier et reçus de celles-ci dans la mesure où les dividendes sont attribuables : (i) à des dividendes reçus par la fiducie de placement immobilier de FFPII ou d'autres sociétés C imposables ou (ii) à un revenu de l'année d'imposition précédente provenant de la vente de biens à « gain intégré » (*built-in gain*) acquis par la fiducie de placement immobilier auprès de sociétés C dans le cadre d'opérations avec report du prix de base (déduction faite de l'impôt des sociétés sur ce revenu).

De plus, les porteurs de parts qui sont des particuliers, des fiducies ou des successions ont généralement droit à une déduction correspondant à 20 % du montant total des dividendes sur le revenu ordinaire reçus d'une fiducie de placement immobilier (à l'exclusion des dividendes sur les gains en capital, comme il est décrit ci-après, ou des dividendes ouvrant droit aux taux réduits applicables au revenu de dividendes admissible, comme il est décrit ci-dessus), sous réserve de certaines restrictions. Pour pouvoir bénéficier de cette déduction à l'égard d'un dividende sur les parts, un porteur de parts doit détenir ces parts pendant plus de 45 jours au cours de la période de 91 jours commençant à la date qui tombe 45 jours avant que les parts ne deviennent ex-dividende à l'égard de ce dividende (compte tenu de certaines règles qui peuvent réduire la période de détention d'un porteur de parts au cours de toute période pendant laquelle le porteur de parts a diminué son risque de perte à l'égard des parts). À moins qu'elle ne soit prolongée ou ne devienne permanente, cette déduction ne pourra être obtenue pour les années d'imposition commençant après le 31 décembre 2025.

Si la FPI déclare un dividende imposable payable en espèces ou en parts au choix de chaque porteur de parts, lorsque le montant en espèces total à distribuer au titre de ce dividende est limité, les porteurs de parts imposables qui reçoivent ce dividende devront inclure le montant total du dividende comme un revenu ordinaire jusqu'à concurrence des bénéfices et des profits courants et accumulés de la FPI.

Les distributions qui sont désignées comme des dividendes sur les gains en capital seront généralement imposées entre les mains des porteurs américains comme des gains en capital à long terme, dans la mesure où ces distributions ne dépassent pas le gain en capital net réel de la FPI pour l'année d'imposition, sans égard à la période pendant laquelle le porteur américain qui reçoit cette distribution a détenu ses parts. Toutefois, les porteurs américains qui sont des sociétés pourraient être tenus de traiter jusqu'à 20 % de certains dividendes sur les gains en capital comme un revenu ordinaire. Les gains en capital à long terme sont généralement imposables à des taux fédéraux américains maximaux réduits dans le cas des porteurs de parts qui sont des particuliers, des fiducies ou des successions, et aux taux d'imposition du revenu ordinaire dans le cas des porteurs de parts qui sont des sociétés. Les gains en capital attribuables à la vente de biens immobiliers amortissables détenus pendant plus de 12 mois sont assujettis à un taux d'imposition du revenu fédéral américain maximal de 25 % pour les contribuables qui sont imposés à titre de particuliers, jusqu'à concurrence des déductions pour amortissement demandées antérieurement. La FPI peut choisir de conserver une partie ou la totalité de ses gains en capital nets à long terme, au lieu de les distribuer, et de payer de l'impôt sur ces gains. Dans ce cas, la FPI pourrait faire un choix afin que ses porteurs de parts incluent leur quote-part de ces gains en capital à long terme non distribués dans leur revenu et reçoivent un crédit correspondant pour leur quote-part de l'impôt que la FPI a retenu. Les porteurs de parts augmenteraient le prix de base rajusté de leurs parts de la différence entre (i) le montant des dividendes sur les gains en capital que la FPI a désignés et qu'ils incluent dans leur revenu imposable, et (ii) l'impôt que la FPI a payé pour leur compte à l'égard de ce revenu. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Exigences relatives aux distributions annuelles* ».

Les distributions en excédent des bénéfices et des profits courants et accumulés ne seront pas imposables pour un porteur américain dans la mesure où elles ne dépassent pas le prix de base rajusté des parts du porteur américain à l'égard desquelles elles ont été versées, mais elles réduiront plutôt le prix de base rajusté de ces parts. Si ces distributions dépassent le prix de base rajusté des parts d'un porteur américain, elles seront incluses dans le revenu à titre de gain en capital à long terme, ou à titre de gain en capital à court terme si les parts ont été détenues pendant un an ou moins. De plus, tout dividende déclaré par la FPI en octobre, en novembre ou en décembre d'une année donnée et payable à un porteur américain inscrit à une date donnée au cours de l'un de ces mois sera traité comme ayant été payé par la FPI et reçu par le porteur américain le 31 décembre de cette année, à la condition que le dividende soit réellement versé par la FPI avant la fin de janvier de l'année civile suivante.

Si une fiducie de placement immobilier dispose de pertes d'exploitation nettes et de pertes en capital reportées prospectivement d'années d'imposition antérieures, ces pertes peuvent réduire le montant des distributions qu'elle doit verser pour se conformer aux exigences relatives aux distributions des fiducies de placement immobilier. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Exigences relatives aux distributions annuelles* ». Toutefois, ces pertes ne sont pas transférées aux porteurs de parts et ne compensent pas le revenu des porteurs de parts provenant d'autres sources, pas plus qu'elles n'auraient d'incidence sur la nature des distributions réellement versées par une fiducie de placement immobilier, qui sont généralement assujetties à l'impôt entre les mains des porteurs de parts dans la mesure où la fiducie de placement immobilier a des bénéfices et des profits courants ou accumulés.

Dispositions de parts. Un porteur américain réalisera un gain ou subira une perte au moment de la vente, du rachat ou d'une autre disposition imposable de parts d'un montant correspondant à la différence entre la somme de la juste valeur marchande des biens et des espèces reçus dans le cadre de cette disposition et le prix de base rajusté des parts du porteur américain au moment de la disposition. En général, les gains en capital constatés par des particuliers à la vente ou à la disposition de parts seront assujettis aux taux d'imposition des gains en capital à long terme si les parts sont détenues pendant plus de 12 mois et aux taux d'imposition du revenu ordinaire si les parts sont détenues pendant 12 mois ou moins. Les gains constatés par des porteurs américains qui sont des sociétés sont actuellement assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain aux taux applicables au revenu ordinaire, que ces gains soient ou non considérés comme des gains en capital à long terme. Les pertes en capital constatées par un porteur américain à la disposition de parts ayant été détenues pendant plus d'un an au moment de la disposition seront considérées comme des pertes en capital à long terme et ne pourront généralement servir qu'à compenser le revenu tiré de gains en capital du porteur américain, mais pas son revenu ordinaire (sauf dans le cas des particuliers, qui pourront compenser jusqu'à 3 000 \$ de revenu ordinaire chaque année). En outre, toute perte subie au moment de la vente ou de l'échange de parts par un porteur américain qui a détenu les parts pendant six mois ou moins, après l'application des règles relatives à la période de détention, sera traitée comme une perte en capital à long terme jusqu'à concurrence des distributions reçues de la FPI que le porteur américain doit traiter comme un gain en capital à long terme.

Si un investisseur constate une perte à la disposition subséquente de parts ou d'autres titres de la FPI d'un montant supérieur à un seuil prescrit, il est possible que les dispositions des règlements du Trésor concernant les « opérations à déclarer » (*reportable transactions*) s'appliquent, ce qui obligerait l'investisseur à déclarer séparément l'opération qui a généré la perte à l'IRS. Bien que ces règlements du Trésor visent les « abris fiscaux », ils sont rédigés de façon assez générale et s'appliquent à des opérations qui ne seraient habituellement pas considérées comme des abris fiscaux. De plus, le Code impose des pénalités en cas de non-respect de ces exigences. Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des obligations de déclaration qui pourraient possiblement découler de la réception ou de la disposition de parts ou de titres de la FPI ou des opérations que la FPI pourrait réaliser directement ou indirectement. En outre, les investisseurs éventuels doivent savoir que la FPI et les autres participants aux opérations auxquelles la FPI participe (y compris leurs conseillers) pourraient être assujettis à des obligations de déclaration ou à d'autres obligations aux termes de ces règlements du Trésor.

Imposition des porteurs non américains

Le texte qui suit est un résumé de certaines incidences fiscales fédérales américaines prévues, en matière d'impôt sur le revenu et sur les successions, de la propriété et de la disposition de parts pour les porteurs non américains. Ce résumé est fondé sur les lois en vigueur, ne vise qu'à fournir de l'information générale et n'aborde que certains des aspects de l'impôt fédéral américain sur le revenu et sur les successions applicables aux porteurs non américains.

Dividendes ordinaires. La partie des distributions reçues par des porteurs non américains qui (i) est payable par prélèvement sur les bénéfices et les profits de la FPI, (ii) n'est pas attribuable aux gains en capital de la FPI et (iii) n'est pas effectivement liée à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis du porteur non américain sera assujettie à une retenue d'impôt américain au taux de 30 %, à moins que cette retenue ne soit réduite ou éliminée en vertu d'une convention fiscale applicable. Un porteur non américain a droit à un taux de retenue de 15 % en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis si : (i) le porteur non américain est le propriétaire véritable des parts, (ii) le porteur non américain est un résident du Canada admissible (pour l'application de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis), et (iii) selon le cas, a) le porteur non américain est un particulier qui détient au plus 10 % des parts en circulation, b) les parts sont négociées en bourse et le porteur non américain est propriétaire d'au plus 5 % des parts en circulation, ou c) le porteur non américain détient au plus 10 % des parts en circulation et la FPI est diversifiée. À cette fin, une FPI est diversifiée si la valeur brute d'aucune de ses participations dans un seul bien immobilier ne dépasse 10 % de la valeur brute de l'ensemble de ses participations dans des biens immobiliers. Les résidents du Canada admissibles qui sont des entités exonérées d'impôt établies pour offrir des prestations de retraite ou d'autres avantages sociaux peuvent être admissibles à une exonération de la retenue d'impôt fédéral américain sur les dividendes en vertu de l'article XXI de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis.

En règle générale, les porteurs non américains ne seront pas considérés comme exploitant un commerce ou une entreprise aux États-Unis uniquement du fait qu'ils sont propriétaires de parts. Dans les cas où le revenu de dividendes provenant du placement d'un porteur non américain dans des parts est effectivement lié à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis par le porteur non américain (et, si une convention fiscale applicable l'exige, est attribuable à un établissement stable ou à une base fixe maintenu par le porteur non américain aux États-Unis), le porteur non américain sera généralement assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain à des taux progressifs, de la même manière que les porteurs américains sont imposés à l'égard de ces dividendes. Le revenu peut également être assujéti à l'impôt sur les bénéfices de succursale de 30 % si le porteur non américain est une société, à moins que cet impôt ne soit réduit ou éliminé en vertu d'une convention fiscale applicable (le taux étant de 5 % en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis).

Distributions qui ne sont pas des dividendes. À moins que les parts ne constituent une participation dans un bien immobilier américain (une « **PBIA** ») (dont il est question ci-après à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Dispositions de parts de la FPI* »), les distributions effectuées par la FPI qui ne sont pas des dividendes prélevés sur ses bénéfices et ses profits ne seront pas assujéties à l'impôt sur le revenu américain. Si la FPI n'est pas en mesure de déterminer, au moment où une distribution est effectuée, si la distribution dépassera ou non ses bénéfices et ses profits courants et accumulés, la distribution sera assujéti à une retenue au taux applicable aux dividendes. Un porteur non américain peut demander à l'IRS le remboursement de tout montant retenu s'il est établi par la suite que la distribution dépassait, en fait, les bénéfices et les profits courants et accumulés de la FPI. Si les parts constituent une PBIA, comme il est décrit ci-après, les distributions que la FPI verse en excédent de la somme (i) de la quote-part des bénéfices et des profits de la FPI revenant au porteur de parts et (ii) du prix de base des parts pour le porteur de parts seront imposées en vertu de la *Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980*, en sa version modifiée (la « **FIRPTA** »), au taux d'imposition, y compris tout taux d'imposition des gains en capital applicable, qui s'appliquerait à un porteur américain du même type (par exemple un particulier ou une société, selon le cas), et l'impôt pourrait être perçu au moyen d'une retenue remboursable à un taux correspondant à 15 % de l'excédent de la distribution sur la quote-part des bénéfices et des profits de la FPI revenant au porteur de parts.

Dividendes sur les gains en capital. En vertu de la FIRPTA, une distribution que la FPI verse à un porteur non américain, dans la mesure où elle est attribuable à des gains provenant de dispositions de PBIA que la FPI détenait directement ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes ou d'entités transparentes, que la FPI appelle « gains en capital sur les PBIA », sera, sauf comme il est décrit ci-après, considérée comme étant effectivement liée à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis du porteur non américain et sera assujéti à l'impôt sur le revenu américain aux taux applicables aux particuliers ou aux sociétés des États-Unis. Que la FPI désigne ou non la distribution comme un dividende sur les gains en capital, elle sera tenue de retenir un impôt correspondant à 21 % du montant maximal qui aurait pu être désigné comme un dividende sur les gains en capital sur les PBIA. Les distributions assujéties à la FIRPTA peuvent également être assujéties à un impôt sur les bénéfices de succursale de 30 % entre les mains d'un porteur non américain qui est une société, à moins que cet impôt ne soit réduit ou éliminé en vertu d'une convention fiscale applicable (le taux étant de 5 % en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis). Une distribution n'est pas un dividende sur les gains en capital sur les PBIA si la FPI détenait une participation dans l'actif sous-jacent uniquement à titre de créancier. Les dividendes sur les gains en capital reçus par un porteur non américain qui sont attribuables à des dispositions d'actifs de la FPI autres que des PBIA ne sont pas assujétis à l'impôt sur le revenu fédéral américain, à moins que (i) le gain ne soit effectivement lié à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis du porteur non américain (et, si une convention fiscale applicable l'exige, ne soit attribuable à un établissement stable ou à une base fixe maintenu par le porteur non américain aux États-Unis), auquel cas le porteur non américain serait assujéti au même traitement que les porteurs américains à l'égard d'un tel gain, sauf qu'un porteur non américain qui est une société pourrait également être assujéti à un impôt sur les bénéfices de succursale, ou (ii) le porteur non américain ne soit un particulier étranger non résident qui a été présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus au cours de l'année d'imposition et qui a un « domicile fiscal » aux États-Unis, auquel cas le porteur non américain devra payer un impôt de 30 % sur ses gains en capital.

Un dividende sur les gains en capital versé par la FPI qui aurait par ailleurs été traité comme un gain en capital sur les PBIA ne sera pas traité comme tel ni assujéti à la FIRPTA, ne sera généralement pas traité comme un revenu effectivement lié à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis et sera plutôt traité de la même manière qu'un dividende ordinaire versé par la FPI (voir « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Dividendes ordinaires* »), à la condition que : 1) le dividende sur les gains en capital soit reçu à l'égard d'une catégorie de parts qui est régulièrement négociée sur un marché boursier établi (comme il est décrit ci-après), et 2) le porteur non américain qui le reçoit n'ait été à aucun moment propriétaire de plus de 10 % des parts de cette catégorie au cours de la période d'un an se terminant à la date à laquelle le dividende sur les gains en capital est reçu. Comme il est expliqué en détail ci-après, la FPI prévoit que ses parts seront négociées à la TSX et cotées sur le marché OTCQB et s'attend donc à ce qu'elles soient considérées comme étant régulièrement négociées sur un marché boursier établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Disposition de parts de la FPI. À moins qu'une part ne constitue une PBIA, la vente d'une part par un porteur non américain ne sera généralement pas assujettie à l'impôt américain en vertu de la FIRPTA. La part sera traitée comme une PBIA si 50 % ou plus des actifs de la FPI pendant une période de référence prescrite consistent en des participations dans des biens immobiliers situés aux États-Unis, à l'exclusion, à cette fin, des participations dans des biens immobiliers détenues uniquement à titre de créancier. La FPI prévoit que 50 % ou plus de ses actifs constitueront des PBIA.

Même si le critère de 50 % qui précède est respecté, la vente de parts par un porteur non américain ne serait pas assujettie à l'impôt en vertu de la FIRPTA en tant que vente d'une PBIA si les parts sont « régulièrement négociées » sur un « marché boursier établi », au sens attribué aux expressions *regularly traded* et *established securities market* dans les règlements du Trésor applicables, à la condition que le porteur non américain vendeur ait détenu 10 % ou moins des parts en circulation de la catégorie visée en tout temps pendant une période de référence prescrite par la loi.

Un « marché boursier établi » (*established securities market*) s'entend de l'un des marchés suivants : (i) une bourse de valeurs nationale américaine qui est inscrite en vertu de l'article 6 de la Loi de 1934; (ii) une bourse de valeurs nationale non américaine qui est officiellement reconnue, sanctionnée ou supervisée par une autorité gouvernementale; ou (iii) un marché hors cote.

Pour l'application du point (ii) ci-dessus, la TSX est une bourse de valeurs nationale non américaine qui est officiellement reconnue, sanctionnée ou supervisée par une autorité gouvernementale et est donc un marché boursier établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les parts devraient être considérées comme étant régulièrement négociées à la TSX pour un trimestre civil aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain si : a) pas plus de 100 personnes ne sont pas propriétaires d'au moins 50 % des parts; b) les parts sont négociées, sauf en quantités minimales, pendant au moins 15 jours au cours du trimestre civil; c) le nombre total de parts négociées au cours du trimestre civil correspond à au moins 7,5 % du nombre moyen de parts en circulation pendant ce trimestre civil (ce pourcentage étant ramené à 2,5 % s'il y a au moins 2 500 porteurs de parts inscrits); et d) la FPI joint à sa déclaration de revenus fédérale américaine une déclaration contenant des renseignements à son sujet et au sujet des parts et des propriétaires véritables de plus de 5% des parts.

Pour l'application du point (iii) ci-dessus, un marché hors cote est un marché doté d'un système de cotation intercourriers. Un système de cotations intercourriers est un système de diffusion générale à l'intention des courtiers qui diffuse régulièrement des cours d'actions et de titres établis par des courtiers identifiés, autrement que sous forme de bulletins de cours qui sont préparés et distribués par un courtier dans le cours normal des activités et qui ne renferment que les cours de ce courtier. L'OTCQB est un marché hors cote doté d'un système de cotation intercourriers et répond donc à la définition d'un marché boursier établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les parts devraient être considérées comme étant régulièrement négociées sur l'OTCQB pour un trimestre civil aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain si : a) le marché est situé aux États-Unis et b) les parts sont régulièrement cotées par des courtiers qui tiennent un marché pour celles-ci. Un courtier tient un marché pour une catégorie d'actions uniquement s'il achète ou vend lui-même des actions de cette catégorie au cours du marché.

Étant donné que les parts devraient être inscrites à la cote de la TSX et cotées sur l'OTCQB, la FPI s'attend à ce que les parts soient considérées comme étant régulièrement négociées sur un marché boursier établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Toutefois, rien ne garantit que l'IRS ne fera pas valoir, ou qu'un tribunal ne maintiendra pas, une position contraire à la position de la FPI selon laquelle ses parts sont régulièrement négociées sur un marché boursier établi.

Même si les parts ne sont pas considérées comme étant régulièrement négociées sur un marché boursier établi aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, elles ne constitueront pas des PBIA si la FPI est une « entité de placement admissible sous contrôle national » (*domestically controlled qualified investment entity*). Une entité de placement admissible sous contrôle national comprend une fiducie de placement immobilier dont moins de 50 % de la valeur est détenue directement ou indirectement par des porteurs non américains en tout temps pendant une période de référence donnée (après l'application de certaines présomptions concernant la propriété des parts, comme il est prévu dans le Code). Rien ne garantit que la FPI est ou sera une entité de placement admissible sous contrôle national.

En outre, si un porteur non américain dispose de parts au cours de la période de 30 jours précédant la date ex-dividende de tout versement de dividende et que ce porteur non américain acquiert ou conclut un contrat ou une option lui permettant d'acquérir des parts dans les 61 jours suivant le premier jour de cette période de 30 jours, et qu'une partie de ce versement de dividende serait, n'eût été la disposition, traitée comme un gain en capital sur les PBIA pour ce porteur non américain en vertu de la FIRPTA, alors ce porteur non américain sera considéré comme ayant réalisé un gain en capital sur les PBIA d'un montant qui, n'eût été la disposition, aurait été traité comme un gain en capital sur les PBIA.

Si le gain tiré de la vente de parts était assujéti à l'impôt en vertu de la FIRPTA, le porteur non américain serait tenu de produire une déclaration de revenus fédérale américaine et serait assujéti au même traitement qu'un porteur américain à l'égard de ce gain, sous réserve de l'impôt minimum de remplacement applicable et d'un impôt minimum de remplacement spécial dans le cas de particuliers étrangers non résidents, et l'acheteur des parts pourrait être tenu de retenir 15 % du prix d'achat et de remettre ce montant à l'IRS.

Les gains tirés de la vente de parts qui ne seraient pas par ailleurs assujétis à l'impôt en vertu de la FIRPTA seront néanmoins imposables aux États-Unis pour un porteur non américain dans les deux cas suivants : (i) si le placement du porteur non américain dans les parts est effectivement lié à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis exploité par celui-ci (et, si une convention fiscale applicable l'exige, est attribuable à un établissement stable ou à une base fixe maintenu par le porteur non américain aux États-Unis), le porteur non américain sera assujéti au même traitement qu'un porteur américain à l'égard de ce gain, et un porteur non américain qui est une société pourrait également être assujéti à un impôt sur les bénéfices de succursale de 30 %, à moins que cet impôt ne soit réduit ou éliminé en vertu d'une convention fiscale applicable (le taux étant de 5 % en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis); ou (ii) si le porteur non américain est un particulier étranger non résident qui a été présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus au cours de l'année d'imposition et que certaines autres exigences sont respectées, le particulier étranger non résident sera assujéti à un impôt de 30 % sur son gain en capital.

Règles spéciales prévues par la FIRPTA. Certains types de porteurs non américains, y compris les « fonds de retraite étrangers admissibles » (*qualified foreign pension funds*) et leurs filiales étrangères en propriété exclusive et certains « véhicules de placement collectif admissibles » (*qualified collective investment vehicles*) cotés en bourse à grand nombre de porteurs, peuvent bénéficier de certaines dispenses des dispositions de la FIRPTA et d'autres règles spéciales prévues par la FIRPTA. Les porteurs non américains sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'application de ces dispositions ou d'autres règles spéciales prévues par la FIRPTA à leur placement dans les parts.

Impôt sur les successions. Les parts dont un particulier qui n'est pas un citoyen ni un résident (au sens donné précisément aux termes *citizen* et *resident* aux fins de l'impôt fédéral américain sur les successions) des États-Unis est propriétaire ou est réputé être propriétaire au moment de son décès pourront être incluses dans l'actif brut de sa succession aux fins de l'impôt fédéral américain sur les successions, sauf disposition contraire d'une convention fiscale applicable en matière de succession, et pourraient donc être assujéties à l'impôt fédéral américain sur les successions.

Imposition des porteurs de parts exonérés d'impôt

Les entités exonérées d'impôt, y compris les fiducies de retraite et de participation aux bénéfices à l'intention des employés admissibles et les comptes de retraite individuels, sont généralement exonérées de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Toutefois, elles sont assujéties à l'impôt sur leur « revenu imposable d'autres sources » (*unrelated business taxable income*) (le « **RIAS** »). Bien que de nombreux investissements immobiliers puissent générer un RIAS, l'IRS a statué que les distributions de dividendes d'une fiducie de placement immobilier à une entité exonérée d'impôt ne constituent pas un RIAS. Compte tenu de cette décision, et à la condition (1) qu'un porteur de parts exonéré d'impôt n'ait pas détenu ses parts à titre de « biens financés par emprunt » au sens attribué à l'expression *debt financed property* dans le Code (c'est-à-dire lorsque l'acquisition ou la détention des biens est financée au moyen d'un emprunt par le porteur de parts exonéré d'impôt), et (2) que les parts ne soient pas par ailleurs utilisées dans le cadre d'un commerce ou d'une entreprise non lié, la FPI estime que les distributions qu'elle verse et le revenu tiré de la vente des parts ne devraient généralement pas donner lieu à un RIAS pour un porteur de parts exonéré d'impôt.

Les porteurs de parts exonérés d'impôt qui sont des clubs sociaux, des associations d'assistance mutuelle d'employés bénévoles, des fiducies de prestations supplémentaires de chômage et des régimes d'assurance de protection juridique collective admissibles exonérés de l'impôt sur le revenu fédéral américain en vertu des alinéas 501(c)(7), (c)(9), (c)(17) et (c)(20) du Code sont assujétis à différentes règles relatives au RIAS, qui exigent généralement que ces porteurs de parts qualifient les distributions versées par la FPI de RIAS.

Dans certaines circonstances, une fiducie de retraite qui est propriétaire de plus de 10 % des parts pourrait être tenue de traiter un pourcentage des dividendes comme un RIAS si la FPI est une « fiducie de placement immobilier détenue par un régime de retraite » (*pension-held real estate investment trust*). La FPI ne sera pas une fiducie de placement immobilier détenue par un régime de retraite, à moins : (1) qu'elle ne soit tenue de traiter un ou plusieurs de ses porteurs de parts qui sont des fiducies de retraite selon un principe de « transparence » (*look through*) pour satisfaire au critère d'une fiducie de placement immobilier « à petit nombre de porteurs » (*closely-held*); et (2) selon le cas, (i) qu'une fiducie de retraite ne soit propriétaire de

plus de 25 % de la valeur des parts, ou (ii) qu'une ou plusieurs fiducies de retraite, chacune détenant individuellement plus de 10 % de la valeur des parts, ne soient collectivement propriétaires de plus de 50 % de la valeur des parts. Certaines restrictions en matière de propriété et de transfert de parts devraient généralement empêcher une entité exonérée d'impôt d'être propriétaire de plus de 10 % de la valeur des parts et empêcher la FPI de devenir une fiducie de placement immobilier détenue par un régime de retraite.

Autres incidences fiscales

Mesures législatives ou autres touchant les fiducies de placement immobilier

Le traitement fiscal fédéral actuellement accordé aux fiducies de placement immobilier pourrait être modifié à tout moment, possiblement avec effet rétroactif, par voie législative, judiciaire ou administrative. Les règles relatives aux fiducies de placement immobilier sont constamment revues par des personnes participant au processus législatif ainsi que par l'IRS et le département du Trésor des États-Unis, ce qui peut donner lieu à des modifications législatives et à des révisions de la réglementation et de son interprétation. Les porteurs de parts sont instamment priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui concerne l'évolution des mesures et des propositions législatives, réglementaires ou administratives et leur incidence éventuelle sur un placement dans les parts.

Taxe Medicare de 3,8 % sur le revenu de placement

Certains porteurs américains qui sont des particuliers, des successions ou des fiducies et dont le revenu dépasse certains seuils doivent payer une taxe Medicare de 3,8 % sur leur « revenu net de placement » (*net investment income*), ce qui comprend les dividendes reçus de la FPI et les gains en capital tirés de la vente ou d'une autre disposition de parts.

Foreign Account Tax Compliance Act

Une retenue d'impôt de 30 % sera généralement exigée sur les dividendes versés à l'égard des parts détenues par certaines institutions financières non américaines (y compris des fonds d'investissement) ou par leur intermédiaire, sauf si l'institution (i) conclut une entente avec le Trésor afin de déclarer, annuellement, des renseignements concernant les actions de l'institution et les comptes tenus par celle-ci qui sont détenus par certaines personnes des États-Unis et par certaines entités non américaines qui appartiennent en propriété exclusive ou partielle à des personnes des États-Unis et afin de retenir certains paiements, ou (ii) respecte les modalités d'un accord intergouvernemental entre les États-Unis et un pays non américain visé. Par conséquent, la décision quant à savoir si une telle retenue est exigée dépendra de l'entité par l'intermédiaire de laquelle les parts sont détenues. De même, les dividendes versés à l'égard des parts détenues par un investisseur qui est une entité non financière non américaine qui n'est pas admissible à certaines exonérations seront assujettis à une retenue d'impôt de 30 %, sauf si cette entité (i) atteste qu'elle n'a pas de « propriétaires américains importants » (*substantial United States owners*) ou (ii) fournit certains renseignements concernant ses « propriétaires américains importants », que l'agent chargé de la retenue applicable fournira ensuite au secrétaire du Trésor. Un accord intergouvernemental entre les États-Unis et un pays non américain visé ou des règlements du Trésor futurs ou d'autres directives pourraient modifier ces exigences, par exemple si une exonération est accordée à certaines institutions financières canadiennes en vertu de l'accord gouvernemental international entre les États-Unis et le Canada relatif à la *Foreign Account Tax Compliance Act*. La FPI ne versera pas de sommes supplémentaires aux porteurs de parts à l'égard des sommes retenues. Les porteurs non américains sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences possibles de ces retenues d'impôt sur leur placement dans les parts.

Impôts étatiques, locaux et non américains

La FPI, OpCo et les porteurs de parts pourraient être assujettis à des impôts étatiques, locaux ou non américains dans divers territoires, y compris ceux dans lesquels ils exercent des activités, sont propriétaires de biens ou résident. Il est à noter qu'OpCo est propriétaire d'immeubles situés dans l'arrondissement de Manhattan, dans l'État de New York, et qu'elle pourrait être tenue de produire des déclarations de revenus dans les États et les territoires locaux applicables. Le traitement fiscal étatique, local ou non américain d'OpCo, de la FPI et des porteurs de parts pourrait différer des incidences fiscales fédérales américaines décrites ci-dessus. Par conséquent, les investisseurs éventuels sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de l'application et de l'effet des lois fiscales étatiques, locales ou non américaines à l'égard d'un placement dans la FPI.

MODE DE PLACEMENT

Généralités

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter à la clôture, chacun pour sa part, un total de 27 340 000 parts au prix d'achat de 15,00 \$ chacune, payable en espèces à la FPI sur remise des parts, pour un produit brut total de 410 100 000 \$. On prévoit que la clôture aura lieu le • 2025 ou à toute autre date dont la FPI et les chefs de file pourraient convenir, mais dans tous les cas au plus tard le • 2025. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles et conditionnelles et peuvent prendre fin à leur gré à la survenance de certains événements déterminés, notamment si les parts ne peuvent être vendues avec profit, à la survenance de certains changements importants déterminés relativement à la FPI et à ses filiales (dans leur ensemble) et à la survenance de certains événements déterminés ayant une incidence défavorable sur les marchés des capitaux du Canada ou sur l'entreprise, les activités ou les affaires de la FPI et de ses filiales (dans leur ensemble). Toutefois, les preneurs fermes sont tenus, chacun pour la tranche qui le concerne, de prendre livraison de toutes les parts qu'ils ont convenu d'acheter et d'en régler le prix si l'une des parts est achetée aux termes de la convention de prise ferme.

Le preneur ferme américain n'est inscrit à titre de courtier dans aucun territoire du Canada et, par conséquent, ne vendra des parts qu'aux États-Unis aux termes d'une dispense des obligations d'inscription de la Loi de 1933 ou dans d'autres territoires situés à l'extérieur du Canada et n'est pas autorisé à solliciter des offres d'achat ou à vendre des parts au Canada et ne le fera pas, directement ou indirectement.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur (voir « *Facteurs de risque* »). La FPI a demandé l'inscription de ses parts à la cote de la TSX sous le symbole « GO.U ». L'inscription est subordonnée à l'approbation de la TSX conformément à ses exigences d'inscription initiale. La TSX n'a pas approuvé sous condition la demande d'inscription à la cote de la FPI et rien ne garantit qu'elle l'approuvera. Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociations entre la FPI, le promoteur et les preneurs fermes et a été fixé en partie en fonction du résultat net prévu et du calcul des FPAEA qui en résulte pour la période couverte par les prévisions. La FPI a convenu de payer aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 0,83 \$ par part en contrepartie de leurs services dans le cadre du placement, ce qui représente 5,5 % du produit brut du placement. Les souscriptions des parts seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie et sous réserve du droit de clore les registres de souscription en tout temps sans préavis.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les parts au prix d'offre. Après que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts au prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, ils pourront réduire le prix d'offre et également le modifier de nouveau à l'occasion sans toutefois jamais dépasser le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, et leur rémunération sera réduite de la différence en moins entre le prix global payé par les acquéreurs ou les souscripteurs pour les parts et le prix payé par les preneurs fermes à la FPI.

La FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer, en totalité ou en partie, à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture, pour acheter un maximum de 4 101 000 parts supplémentaires au prix d'offre, uniquement pour couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et d'ainsi stabiliser le marché. Le présent prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts devant être remises à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La FPI et le promoteur ont convenu d'indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment les responsabilités civiles prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières, et de contribuer à tout paiement que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire à cet égard. Ces obligations demeureront en vigueur pendant la période maximale durant laquelle les preneurs fermes ont le droit d'intenter une action en cas de déclaration fausse ou trompeuse en vertu de la législation en valeurs mobilières applicable et indéfiniment en cas de fraude ou de déclaration frauduleuse.

Dans la convention de prise ferme, la FPI et OpCo conviendront avec les preneurs fermes que, pendant une période de 180 jours après la date de clôture, elle s'abstiendra de faire ce qui suit, directement ou indirectement, et de convenir de faire ce qui suit ou d'annoncer son intention de faire ce qui suit, de quelque manière que ce soit : (i) offrir, émettre, vendre ou

attribuer une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat de titres de GO Residential, garantir, donner en gage ou autrement transférer, disposer ou monétiser des titres de GO Residential ou (ii) conclure une opération de couverture ou une autre forme de convention ou d'entente de quelque forme que ce soit ayant pour effet de modifier le risque économique lié aux titres de GO Residential, sans obtenir le consentement écrit préalable des chefs de file, lequel consentement ne saurait être refusé de façon déraisonnable, sauf dans le cadre de ce qui suit : a) l'attribution ou l'exercice d'options d'achat d'actions et d'autres émissions similaires aux termes d'un régime incitatif de parts de la FPI ou d'OpCo et d'autres mécanismes de rémunération en parts de la FPI ou d'OpCo dont il est question dans le présent prospectus; b) les obligations de la FPI relativement à des conventions existantes dont il est question dans le présent prospectus; c) l'émission de titres par la FPI dans le cadre d'acquisitions (sous réserve, dans le cas d'opérations avec une personne apparentée, de l'approbation des fiduciaires indépendants siégeant au conseil); d) d'opérations liées au placement; ou e) si les chefs de file donnent par ailleurs leur consentement, qu'ils ne peuvent refuser d'accorder, assortir de conditions ou retarder de façon déraisonnable.

En outre, les fiduciaires et les membres de la haute direction de la FPI ainsi que les porteurs de la participation conservée seront assujettis à certaines obligations de blocage pendant le délai de conservation applicable, comme il est expliqué à la rubrique « *Porteurs de la participation conservée — Délai de conservation; autres restrictions en matière de transfert* ».

Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis, et elles ne peuvent être offertes, vendues ou livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations qui sont dispensées des obligations d'inscription prévues par la Loi de 1933 et les lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. Chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir ou vendre des parts aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme et dans la mesure expressément permise par les lois applicables des États-Unis. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes peuvent offrir et vendre les parts (i) par l'intermédiaire de courtiers américains faisant partie de leur groupe aux États-Unis à des acheteurs institutionnels admissibles aux États-Unis en vertu de dispenses des obligations d'inscription prévues à la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 et de dispenses d'inscription similaires prévues dans les lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables ou (ii) en tant que placeurs pour compte de la FPI, à des « investisseurs qualifiés » (au sens donné à *accredited investors* dans la *Rule 501(a)* du *Regulation D* pris en application de la Loi de 1933) qui achèteront les parts directement auprès de la FPI en tant qu'« autres acheteurs » (*substituted purchasers*), pourvu que les offres et ventes soient faites conformément à l'alinéa 4(a)(2) de la Loi de 1933 et qu'elles soient dispensées d'inscription en vertu des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront et vendront les parts à l'extérieur des États-Unis conformément au *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. De plus, tant qu'un délai de 40 jours ne s'est pas écoulé après le début du placement, une offre ou une vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait contrevenir aux obligations d'inscription de la Loi de 1933, à moins qu'elle ne soit faite autrement qu'en vertu d'une dispense des obligations d'inscription de la Loi de 1933.

Lien entre la FPI et certains preneurs fermes

CIBC est membre du groupe d'une banque à charte canadienne qui devrait accorder à OpCo la facilité de crédit à la clôture. De plus, CIBC est membre du groupe d'une banque à charte canadienne qui devrait fournir à certains porteurs de la participation conservée, y compris les fondateurs, diverses facilités de crédit. Par ailleurs, des membres du groupe de CIBC et de BMO agissent en tant que qu'agents de placement privés dans le cadre du placement privé central et toucheront une rémunération de placement de la FPI ou de sa filiale à cet égard. Par conséquent, la FPI et le promoteur pourraient être considérés comme des « émetteurs associés » à CIBC et à BMO, respectivement, en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Le membre du groupe de CIBC n'a pas participé à la décision d'effectuer le placement. Les modalités du placement, y compris le prix d'offre, ont été établies par voie de négociations entre le promoteur, la FPI et les preneurs fermes, et le membre du groupe de CIBC n'a eu aucune influence sur l'établissement des modalités du placement. CIBC et BMO ne tireront pas d'avantage direct du placement, à l'exception de leur tranche respective de la rémunération payable par la FPI aux preneurs fermes et de la rémunération que les membres de leur groupe pourraient toucher dans le cadre du placement privé central.

Activités de stabilisation des prix, positions vendeur et activités de maintien passif du marché

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui pourraient se former par ailleurs sur le marché libre, notamment des opérations de stabilisation; des ventes à découvert; des achats pour couvrir des positions créées par des ventes à découvert; l'imposition de pénalités de spéculation; et des opérations de couverture du syndicat de prise ferme.

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats faits afin de prévenir ou de retarder une baisse du cours des parts pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre la vente à découvert de parts, c'est-à-dire la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts supérieur à celui qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeur sur un nombre de parts qui n'est pas supérieur à l'option de surallocation, ou des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeur sur un nombre de parts supérieur à l'option de surallocation. Les preneurs fermes peuvent dénouer une position vendeur couverte en exerçant l'option de surallocation, en totalité ou en partie, ou en achetant des parts sur le marché libre. Pour prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte, entre autres, du cours des parts sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des parts auprès de la FPI au moyen de l'option de surallocation. Si, après la clôture, le cours des parts diminue, la position vendeur créée par la position de surallocation dans les parts pourra être couverte au moyen d'achats sur le marché, créant une pression à la hausse sur le cours des parts. Si, après la clôture, le cours des parts augmente, la position de surallocation dans les parts pourra être couverte au moyen de l'exercice de l'option de surallocation visant les parts au prix d'offre.

Les preneurs fermes doivent dénouer une position vendeur non couverte en achetant des parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position vendeur non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse s'exerce sur le cours des parts sur le marché libre, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les investisseurs qui font des achats dans le cadre du placement. Toute vente à découvert non couverte sera comprise dans la position de surallocation des preneurs fermes.

De plus, conformément aux règles et aux instructions générales de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent offrir d'acheter ou acheter des parts à quelque moment que ce soit pendant la durée du placement. Cette restriction fait toutefois l'objet d'exceptions lorsque l'offre ou l'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions comprennent une offre ou un achat permis aux termes des règlements et des règles des autorités compétentes et de la TSX, notamment les Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens, se rapportant aux activités de stabilisation et de maintien passif du marché, ainsi qu'une offre ou un achat fait pour un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement.

En raison de telles activités, le cours des parts peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Si les preneurs fermes exercent de telles activités, ils pourraient décider de les interrompre à tout moment. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à n'importe quelle bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites, sur le marché hors cote ou autrement.

ÉMISSIONS ANTÉRIEURES

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, la FPI a émis quatre parts au prix de 5,00 \$ par part le 13 juin 2025 dans le cadre de la création de la FPI, soit deux parts à M. Peter Sweeney et deux parts à GO Partners. Les parts émises à Peter Sweeney seront rachetées par la FPI à la clôture au prix de 5,00 \$ chacune.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré du placement s'établira à environ 363,7 M\$ (environ 421,9 M\$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), après déduction des frais estimatifs du placement de la FPI et de la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président). Le produit net du placement et du placement privé central s'établira à environ 453,7 M\$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes (dans l'hypothèse où aucune vente n'est faite à des investisseurs figurant sur la liste du président), de la rémunération de placement payable à des membre du groupe de CIBC et de BMO dans le cadre du placement privé central et des frais liés au placement et au placement privé central. La FPI utilisera, directement ou indirectement, le produit net tiré du placement et du placement privé central, et une somme maximale de 95,6 M\$ devant être prélevée sur la facilité de crédit (si nécessaire), pour financer l'acquisition par OpCo du portefeuille initial, y compris le remboursement, total ou partiel, d'une tranche d'environ • \$ de la dette (laquelle a été principalement contractée pour financer ou refinancer l'acquisition des immeubles initiaux par les porteurs de la participation conservée applicables) et le remboursement de • \$ de participations privilégiées, et pour financer les coûts associés à l'acquisition des immeubles initiaux et à la clôture. Voir « *Structure du capital de la FPI* ».

La FPI affectera le produit net qu'elle recevra à l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale, si celles-ci sont exercées, au financement du remboursement, total ou partiel, d'une tranche d'environ • \$ de la dette d'OpCo (y

compris la somme d'environ •\$ prélevée sur la facilité de crédit à la clôture), des activités liées aux dépenses en immobilisations, des acquisitions futures ainsi que des besoins généraux de l'entreprise. Voir « *Mode de placement* ».

FACTEURS DE RISQUE

La FPI est confrontée à des risques considérables et variés, dont bon nombre sont inhérents aux activités qu'elle exerce et aux locataires de ses immeubles, et qui sont en grande partie indépendants de la volonté de la FPI. Le texte qui suit présente certains risques qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la FPI et sur ses activités, ses flux de trésorerie et sa capacité d'effectuer des distributions en espèces. D'autres risques et impondérables que la FPI ne juge pas importants à l'heure actuelle ou dont la FPI n'a pas connaissance pourraient devenir d'importants facteurs ayant une incidence sur la situation financière et les résultats d'exploitation futurs de la FPI. La concrétisation de l'un ou l'autre des risques décrits ci-après pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la FPI. Les souscripteurs éventuels de parts devraient examiner ces risques attentivement avant d'investir dans les parts.

Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier et à l'entreprise de la FPI

Propriété de biens immobiliers

La propriété de biens immobiliers est généralement assujettie à un grand nombre de facteurs et de risques, notamment l'évolution de la conjoncture économique générale (comme la disponibilité, les conditions et le coût du financement hypothécaire et d'autres types de crédit), le contexte économique local (comme l'offre excédentaire d'immeubles ou la réduction de la demande dans le marché immobilier local), l'attrait des immeubles pour les locataires ou les acheteurs éventuels, la concurrence avec les autres propriétaires qui disposent de locaux semblables et la capacité du propriétaire d'assurer un entretien adéquat à des coûts concurrentiels.

Aucune garantie ne peut être donnée selon laquelle les activités menées par la FPI seront rentables ou selon laquelle des flux de trésorerie provenant de l'exploitation seront disponibles aux fins de distribution auprès des porteurs de parts. Le secteur immobilier, comme bon nombre d'autres types de placements à long terme, connaît d'importantes fluctuations quant à la valeur et, par conséquent, des conditions propres à certains marchés pourraient entraîner des réductions occasionnelles ou permanentes de la valeur du portefeuille de la FPI, y compris celle des immeubles initiaux. La négociabilité et la valeur du portefeuille de la FPI, y compris celles des immeubles initiaux, dépendront de nombreux facteurs, dont certains pourraient avoir une plus grande incidence sur les THL que sur les autres types de catégories d'actifs immobiliers, notamment : (i) l'évolution de la conjoncture économique générale (notamment l'inflation et la disponibilité, les conditions et le coût du financement hypothécaire et d'autres types de crédit); (ii) la conjoncture économique locale (notamment des récessions et des mises à pied, des ralentissements économiques, l'évolution démographique et autres facteurs); (iii) les conditions du secteur immobilier local (tels que l'offre excédentaire d'immeubles ou la réduction de la demande dans le secteur immobilier local); (iv) l'évolution des taux d'occupation; (v) l'attrait des immeubles pour les locataires ou acheteurs éventuels; (vi) des changements dans la perception du public à l'égard des THL; (vii) la concurrence avec les autres propriétaires; (viii) la capacité de la FPI à assurer un entretien adéquat à des coûts concurrentiels; (ix) la promulgation et/ou la mise en application par des gouvernements de règlements ou d'autres exigences en matière de location, d'utilisation du sol, de restrictions de zonage, de protection de l'environnement et de sécurité au travail; (x) la situation financière des emprunteurs, des locataires, des acheteurs et/ou des vendeurs d'actifs immobiliers; (xi) l'évolution des taux d'impôt foncier et autres frais d'exploitation; (xii) des catastrophes naturelles, des épidémies ou des pandémies; (xiii) l'imposition ou le resserrement de contrôles des loyers; (xiv) des pénuries au niveau de l'alimentation en énergie et de l'approvisionnement; et (xv) divers risques non assurés ou non assurables. Rien ne garantit que les activités de la FPI seront rentables étant donné que les coûts qu'entraîne l'exploitation des immeubles du portefeuille de la FPI (y compris les immeubles initiaux), notamment le service de la dette, peuvent se révéler supérieurs aux revenus locatifs bruts qui en sont tirés, plus particulièrement, étant donné que certaines dépenses liées aux biens immobiliers, tels que les impôts fonciers, le coût des services publics, les frais d'entretien et d'assurance, ont tendance à s'accroître même si la FPI voit les revenus qu'elle tire de tels placements diminuer.

Le succès de la FPI pourrait dépendre également de la disponibilité des placements attrayants et de l'intensité de la concurrence pour ceux-ci.

La capacité d'expansion de la FPI dépend de l'existence d'occasions de placements immobiliers attrayantes ainsi que de la capacité de la direction de les reconnaître, de les saisir, de les gérer et de les concrétiser. Il pourrait falloir beaucoup de temps à la FPI pour trouver et réaliser des placements appropriés. Rien ne garantit que la FPI réussira à trouver et à réaliser des

placements futurs qui lui permettront d'atteindre ses objectifs en matière de placement ou de rendement ou que ces placements, une fois réalisés, produiront le rendement prévu. La FPI exerce ses activités dans un secteur concurrentiel et est en concurrence pour des placements attrayants avec des fonds de placement immobilier existants et d'autres fonds constitués dans l'avenir dont les objectifs de placement sont similaires. De tels facteurs pourraient avoir une incidence sur la capacité de la FPI d'effectuer des placements dans l'avenir.

Risques liés à la catégorie d'actifs et aux locataires

La FPI a l'intention de concentrer ses placements dans des THL situées dans les zones d'acquisition. Par conséquent, la FPI sera exposée aux risques inhérents au fait d'investir dans un seul type de catégorie d'actifs dans un pays donné. Le manque de diversification des catégories d'actifs augmente le risque, car le secteur immobilier résidentiel comporte son propre lot de risques, notamment l'évolution défavorable de l'habitation, la hausse des impôts fonciers, les taux d'inoccupation, le contrôle des loyers, l'augmentation des frais d'exploitation (notamment, les coûts d'assurance) et la variation des taux hypothécaires. Une baisse ou un ralentissement de la demande pour des THL, notamment en raison de changements dans la perception du public à l'égard des THL ou de la réglementation gouvernementale relative aux immeubles locatifs ou des hausses des taux d'intérêt et des pressions inflationnistes, pourrait avoir des effets plus prononcés sur les liquidités disponibles aux fins de distribution ou sur la valeur des actifs de la FPI que si les placements de la FPI étaient plus diversifiés.

La FPI a l'intention de continuer de louer des unités dans ses immeubles initiaux à des résidents (ces unités étant appelées « **logements locatifs** »). Les résultats d'exploitation de la FPI pourraient s'en ressentir si des résidents sont incapables de payer leur loyer ou si les logements locatifs de la FPI ne sont pas loués, ou qu'ils sont loués à des conditions défavorables. Divers facteurs peuvent avoir une incidence défavorable sur le marché de la vente et de la location des THL, notamment la difficulté des acheteurs éventuels à obtenir du financement abordable en raison des hausses des taux d'intérêt, du resserrement des critères d'emprunt ou de la conjoncture économique. Si la FPI est incapable de relouer rapidement ses logements locatifs ou de renouveler les baux à l'égard d'un grand nombre de ses logements locatifs ou si, par suite de ces renouvellements ou relocations, les tarifs locatifs sont beaucoup plus bas que les tarifs prévus, l'entreprise et les résultats d'exploitation de la FPI seraient touchés de façon défavorable. En outre, la valeur de revente des immeubles initiaux de la FPI pourrait être réduite, car la valeur marchande d'un immeuble en particulier dépendra, du moins en partie, de la valeur des baux sous-jacents.

Événements catastrophiques, catastrophes naturelles et temps violent

Les activités de la FPI peuvent subir à divers degrés les effets défavorables d'événements qui sont indépendants de la volonté de la FPI, y compris des tornades, des inondations, des tempêtes de verglas, des cyberattaques, un accès non autorisé, des pannes d'électricité, des pandémies, l'éclosion de maladies, des attaques terroristes, des actes de guerre ou d'autres catastrophes naturelles ou d'origine humaine. Bien que la FPI ait établi des plans de préparation aux situations d'urgence, y compris des plans de continuité des activités, pour atténuer ces risques, de tels événements peuvent évoluer très rapidement et leurs répercussions peuvent être difficiles à prévoir. Ainsi, si un tel événement catastrophique se produit, rien ne garantit qu'il ne nuira pas aux activités de la FPI et à sa capacité d'exploiter son entreprise. La survenance de tels événements ne dispenserait pas nécessairement la FPI de l'exécution de ses obligations envers des tiers. Un événement catastrophique, ou la peur qui y est associée, pourrait augmenter les coûts d'investissement nécessaires pour réparer ou remplacer des immeubles endommagés, augmenter les coûts d'assurance de biens futurs et faire chuter la demande des locataires pour les logements locatifs, ce qui pourrait nuire à la capacité de la FPI d'exploiter son entreprise et augmenter ses coûts. En outre, la liquidité et la volatilité, la disponibilité du crédit et des assurances, la conjoncture du marché et le contexte financier en général pourraient changer à tout moment en conséquence de tels événements. Même si la FPI cherchera à souscrire une assurance contre la perte de produits découlant de la survenance de certains événements catastrophiques et de certaines catastrophes naturelles, il se pourrait qu'une telle assurance ne soit pas offerte et que le montant payé par l'assurance soit insuffisant, et de tels événements pourraient, individuellement ou collectivement, avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et réduire le montant de la trésorerie disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. Voir également « — Possibilité que la protection d'assurance soit insuffisante ».

En outre, la FPI pourrait être exposée aux répercussions des événements causés par les changements climatiques, dont l'augmentation de la fréquence et de la gravité des catastrophes naturelles et des intempéries dont il est question ci-dessus. Les changements climatiques continuent d'attirer l'attention des gouvernements et du grand public. À titre de propriétaire et gestionnaire immobilier, la FPI est exposée au risque que ses immeubles soient ciblés par des initiatives et des réformes gouvernementales visant à contrer les changements climatiques, comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui pourraient nécessiter une augmentation des dépenses en immobilisations en vue d'une amélioration du rendement de l'énergie. La FPI pourrait devoir apporter des modifications sur le plan de l'exploitation et/ou engager des coûts pour se conformer à de

telles réformes. L'incapacité de se conformer à ces réformes et initiatives gouvernementales et de s'adapter en conséquence pourrait entraîner l'imposition d'amendes ou porter atteinte à la réputation de la FPI ou nuire à ses activités ou à son rendement financier.

Risque de santé publique

Les crises de santé publique, les pandémies et les épidémies pourraient avoir une incidence défavorable sur l'entreprise de la FPI et, par conséquent, sur sa capacité et celle de ses locataires à respecter leurs obligations de paiement, en perturbant les chaînes d'approvisionnement et les activités transactionnelles, en réduisant l'achalandage aux immeubles de la FPI, en restreignant la mobilité et en entraînant l'imposition de mesures de quarantaine, en donnant lieu à un resserrement de la réglementation gouvernementale et en ayant une incidence défavorable sur l'économie à l'échelle locale, nationale ou mondiale. Les crises de santé publique, les pandémies et les épidémies pourraient également rendre les marchés des capitaux plus volatils et avoir une incidence sur les marchés des titres de créance et des titres de capitaux propres, ce qui pourrait réduire la capacité de la FPI d'accéder à des capitaux. Tous ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et la capacité de la FPI de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts. L'ampleur d'une crise de santé publique, d'une maladie, d'une épidémie ou d'une pandémie et la durée de leurs répercussions négatives sur l'activité commerciale ou les résultats financiers dépendront de l'évolution future de la situation, qui est très incertaine.

Questions d'ordre environnemental

Les lois et les règlements en matière d'environnement ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. En tant que propriétaire actuel ou ancien propriétaire d'intérêts dans des biens immobiliers aux États-Unis, la FPI sera assujettie à diverses lois fédérales, étatiques et municipales américaines traitant de questions environnementales. Selon ces lois, la FPI pourrait être tenue responsable de dommages à l'environnement ou de coûts environnementaux, y compris en ce qui concerne le rejet dans l'environnement ou les effets sur des personnes de substances réglementées, notamment des substances dangereuses ou toxiques, ou d'autres impacts sur l'environnement et l'enlèvement ou autre forme de traitement de telles substances qui pourraient se trouver dans ou sous ses immeubles ou dans des sites de tiers (comme des sites d'élimination ou de traitement de déchets où sont envoyées les substances dangereuses de la FPI) où des déchets liés à la FPI ont été éliminés, y compris des peintures à base de plomb, des moisissures, de l'amiante, du polychlorobiphényle, des carburants à base de pétrole, du mercure, des composés organiques volatils, des réservoirs souterrains, des pesticides et autres substances diverses. De plus, la FPI pourrait être tenue responsable du rejet de telles substances à partir de ses immeubles ou sur ceux-ci, notamment en raison de la migration de la contamination d'un immeuble vers un autre immeuble de la FPI ou de l'élimination ou du traitement de substances dangereuses à une installation appropriée. Ces lois imposent bien souvent des obligations, que le propriétaire de l'immeuble ait été au courant de la présence de ces substances ou non, et qu'il ait été responsable de leur rejet ou non et cette responsabilité peut être solidaire. Ces lois régissent également l'entretien et l'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante dans certaines circonstances, notamment dans l'éventualité de dommages subis par un immeuble ou de la démolition ou rénovation de celui-ci, et elles régissent également les émissions de fibres d'amiante dans l'air ainsi que l'exposition à ces fibres. Certains immeubles initiaux semblent renfermer des matériaux contenant de l'amiante. Les frais liés aux inspections, à l'enlèvement et aux mesures correctives à l'égard de telles substances ou de ces immeubles, le cas échéant, pourraient être considérables et pourraient avoir une incidence défavorable qu'il est impossible de quantifier sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Il se pourrait que soient présentes dans les immeubles initiaux des formes de contamination dont la direction n'est pas au courant. La présence de contamination à un immeuble ou le défaut d'y remédier pourrait également avoir un effet défavorable sur la capacité de la FPI à vendre l'immeuble, à réaliser la pleine valeur d'un tel immeuble ou à obtenir des emprunts en donnant cet immeuble en garantie, et faire en sorte que des parties publiques et privées intentent des poursuites contre la FPI, et que des décrets et autres ordonnances réglementaires soient prononcés afin d'obliger la FPI à assumer les frais de la décontamination.

Les immeubles initiaux pourraient, à l'heure actuelle ou dans l'avenir, renfermer une contamination du sol ou de l'eau souterraine, des substances dangereuses ou d'autres polluants résiduels (y compris l'air intérieur) et risques environnementaux. Les bâtiments et leurs accessoires fixes pourraient renfermer de l'amiante, de la moisissure ou d'autres substances dangereuses, en quantités supérieures aux seuils permis ou recommandés, et d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux bâtiments. La FPI court le risque qu'il lui faille procéder, à grands frais, aux évaluations, aux travaux de restauration, aux opérations d'enlèvement en cas de contamination du terrain ou de l'eau souterraine ou de la présence de substances dangereuses ou autres polluants résiduels, et/ou à la gestion de ce genre de situation. La découverte d'une telle contamination, de substances dangereuses ou de ces polluants résiduels sur les sites ou dans les bâtiments, particulièrement dans le cadre de la location ou de la vente d'immeubles ou d'un emprunt pour lequel un immeuble servirait de garantie, pourrait être la cause de réclamations

en réduction de loyers ou résiliation de bail pour motif valable, de réclamations en dommages-intérêts ou de réclamations fondées sur une autre violation de garantie contre la FPI. Les mesures correctives applicables à toute forme de contamination et les autres mesures connexes que la FPI pourrait être tenue de prendre pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la FPI et pourraient entraîner des coûts supplémentaires considérables. La FPI sera également exposée au risque de devoir engager des coûts importants pour exercer un recours contre le pollueur ou les anciens propriétaires des immeubles et de ne pas pouvoir exercer un tel recours. De plus, la présence ou même le moindre soupçon de la présence d'une contamination du sol ou de l'eau souterraine, de substances dangereuses ou d'autres polluants résiduels pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la valeur de l'immeuble, sur la capacité de la FPI à louer ou à vendre l'immeuble en cause et/ou sur la réputation de la FPI.

Conformément à sa politique d'exploitation, la FPI doit obtenir un rapport EES de phase I ou être en droit par ailleurs de se fier à un rapport EES de phase I à l'égard de chaque bien immeuble qu'elle envisage d'acquérir et, si le rapport EES de phase I recommande qu'une autre évaluation environnementale soit menée, la FPI doit procéder à de nouvelles évaluations environnementales (ou avoir par ailleurs le droit de se fier à de nouvelles évaluations environnementales), qui, dans chaque cas, sont effectuées par un expert-conseil en matière d'environnement indépendant et expérimenté. Bien que ces évaluations environnementales fournissent à la FPI certaines garanties quant à l'état de l'immeuble, la FPI pourrait être assujettie à des obligations relativement à de la contamination non détectée ou à d'autres problèmes de nature environnementale sur le site de ses immeubles, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et pourrait également diminuer le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

La FPI a l'intention d'engager les dépenses en immobilisations et les dépenses d'exploitation nécessaires pour respecter les lois, règlements et autres obligations en matière d'environnement et régler les autres questions environnementales et les coûts liés aux questions environnementales qui pourraient avoir un effet défavorable important sur son entreprise, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. Qui plus est, les lois, règlements et autres obligations en matière d'environnement peuvent être modifiés, et la FPI pourrait éventuellement devenir assujettie à des lois, règlements et autres obligations en matière d'environnement plus sévères qui pourraient être appliqués plus rigoureusement par le gouvernement. La conformité avec de tels lois, règlements et autres obligations en matière d'environnement, l'émergence de nouvelles questions environnementales présentement inconnues et l'augmentation des coûts nécessaires pour le traitement d'une situation connue pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Responsabilité de l'entreprise et ESG

Certains investisseurs, investisseurs institutionnels, participants au marché et d'autres parties prenantes mettent de plus en plus l'accent sur les pratiques de durabilité et les initiatives environnementales, sociales et en matière de gouvernance (« ESG ») des sociétés. Bien que la FPI communique de l'information sur les questions ESG et accorde la priorité aux initiatives de diversité et de durabilité, rien ne garantit que la FPI obtiendra de forts résultats en matière d'ESG ou de durabilité dans l'avenir. Les investisseurs peuvent se servir de ces résultats pour comparer des sociétés comparables lorsqu'ils évaluent leurs stratégies de placement. Les critères selon lesquels les pratiques en matière d'ESG ou de durabilité sont évaluées évoluent sans cesse, ce qui pourrait augmenter les attentes et obliger la FPI à entreprendre des initiatives coûteuses pour satisfaire à tout nouveau critère. Si la FPI choisit de ne pas satisfaire à de nouveaux critères ou n'y parvient pas, y compris en ne remplissant pas les critères d'un tiers en particulier chargé d'évaluer des résultats en matière d'ESG ou de durabilité, certains investisseurs pourraient conclure que les pratiques commerciales de la FPI sont inadéquates. La FPI pourrait voir sa réputation entachée si ses normes de responsabilité d'entreprise ne respectent pas les normes que plusieurs parties prenantes recherchent. Dans le cas où la FPI communiquerait son intention d'atteindre certains objectifs en matière d'ESG ou de durabilité ou d'entreprendre certaines initiatives en matière d'ESG ou de durabilité, et qu'elle n'y arrive pas ou qu'elle soit perçue comme n'y étant pas arrivée, la FPI pourrait être critiquée pour la portée de ses objectifs ou initiatives. Si la FPI ne réussit pas à satisfaire aux attentes en matière d'ESG ou de durabilité des parties prenantes ou des investisseurs, ou si ses initiatives ne sont pas mises en œuvre de la manière prévue, il pourrait s'ensuivre des retombées négatives sur la situation financière et le rendement de la FPI et la valeur des parts pourrait diminuer. En outre, la FPI pourrait engager des frais supplémentaires et avoir besoin de ressources additionnelles pour pouvoir surveiller diverses pratiques en matière d'ESG ou de durabilité, y répondre et s'y conformer. Des investisseurs pourraient décider de s'abstenir d'investir dans la FPI par suite de leur évaluation de sa manière de procéder et de leur examen de divers facteurs en matière d'ESG ou de durabilité.

Concurrence et solutions de rechange aux immeubles à logements multiples

Le secteur des immeubles d'habitation luxueux est très concurrentiel. Cette concurrence pourrait réduire les niveaux d'occupation et les produits du portefeuille de la FPI (y compris les immeubles initiaux), ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités et les produits des activités ordinaires de la FPI. La concurrence que la FPI doit affronter pour attirer des résidents provient de diverses sources, notamment les propriétaires de logements locatifs, les immeubles en copropriété, les propriétaires et les constructeurs de maisons et les autres immeubles locatifs, tant dans le voisinage immédiat que sur le marché géographique élargi où les immeubles initiaux sont situés et où les immeubles acquis ultérieurement seront situés.

En outre, les immeubles initiaux dont la FPI est propriétaire ou les immeubles que la FPI pourrait acquérir dans l'avenir font concurrence à de nombreuses autres habitations pour attirer des locataires, notamment des logements unifamiliaux de propriétaires-occupants et des immeubles d'habitation à louer ou à vendre. La demande relative pour ces autres habitations pourrait s'accroître par suite d'une baisse des taux d'intérêt hypothécaires, de programmes gouvernementaux visant à promouvoir l'accession à la propriété, ou d'autres événements ou initiatives qui rendent ces solutions de rechange aux immeubles d'habitation locatifs plus abordables. La FPI affronte également la concurrence d'autres options d'habitation facilitées par la technologie moderne, notamment Airbnb, Inc., qui permet la location d'immeubles en copropriété ou de suites dans des appartements, ce qui augmente ou pourrait augmenter le stock locatif comparativement aux normes historiques. De telles options d'habitation concurrentielles pourraient être plus abordables et donc plus attrayantes que les immeubles initiaux ou les immeubles que la FPI pourrait acquérir dans l'avenir. Tous ces facteurs pourraient faire baisser les taux d'occupation, de location, de vente ou de renouvellement de baux et avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI.

Il se pourrait qu'en raison de cette concurrence et des nouveaux efforts de zonage visant la conversion d'immeubles de bureaux en immeubles d'habitation, un trop grand nombre de THL soient construites. Le cas échéant, le nombre de logements disponibles augmenterait et les taux d'occupation, de location, de vente ou de renouvellement de baux pourraient également baisser sur un marché géographique donné, ce qui pourrait, dans tous les cas, avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI. Bien que le processus d'obtention des permis de zonage et des autres approbations réglementaires nécessaires pour aménager de nouvelles THL soit généralement restrictif et que la concurrence pour l'utilisation des terrains et la rareté des terrains dont le zonage permet l'aménagement de THL constituent des barrières à l'offre de nouvelles THL aux États-Unis, des modifications du zonage ou d'autres règlements qui élimineraient ou réduiraient les barrières à l'entrée et ouvriraient la voie à une nouvelle offre de THL dans des zones géographiques exploitées par la FPI ou aux États-Unis en général pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI.

Risque lié à la location

Les immeubles initiaux génèrent des revenus qui découlent des loyers payés par les résidents. La durée des baux résidentiels est relativement courte, ce qui expose la FPI à la volatilité des taux de location sur le marché. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que celui-ci sera renouvelé ou que le résident sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins avantageuses pour la FPI que celles du bail existant. De plus, contrairement aux baux commerciaux, qui sont généralement des baux « nets » et permettent au propriétaire de récupérer ses frais, les baux résidentiels sont généralement des baux « bruts » (sauf en ce qui concerne certains frais de services publics pour les immeubles qui sont dotés de compteurs) aux termes desquels les propriétaires ne peuvent faire payer des frais par les résidents. Par conséquent, rien ne garantit que les marges d'exploitation seront maintenues ou augmentées, surtout dans un contexte où les loyers sont stables ou en baisse et/ou les coûts augmentent. De plus, rien ne garantit que les niveaux d'occupation atteints à ce jour dans les immeubles initiaux seront maintenus et/ou que les niveaux d'occupation prévus dans l'avenir seront atteints. L'un ou l'autre de ces facteurs, ou une combinaison de ceux-ci, pourrait avoir une incidence défavorable sur les liquidités dont dispose la FPI et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

Contexte économique actuel

La FPI est assujettie aux risques liés à l'économie en général, notamment les récessions, l'inflation, la déflation ou la stagflation, le chômage, les enjeux géopolitiques et les événements comme les sanctions, les droits de douane, les différends commerciaux, les tensions commerciales, les conflits, l'imposition de contrôles des changes ou d'autres barrières commerciales transfrontalières et l'effet des politiques d'immigration et de leur modification. Les marchés des capitaux mondiaux ont connu une hausse marquée de la volatilité récemment en raison des tensions géopolitiques, des hausses des taux d'intérêt et des

pressions inflationnistes. Les économies de certains pays, notamment celle des États-Unis, pourraient connaître ou connaissent déjà une diminution importante de la croissance ou une récession. Cette conjoncture du marché et l'aggravation de l'incertitude, de la volatilité ou du manque de liquidité sur les marchés des capitaux, ou la conjoncture économique en général, pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à générer des produits, ce qui pourrait réduire son résultat d'exploitation et ses bénéfices. Dans un contexte économique défavorable, la capacité de la FPI de maintenir ses taux d'occupation ou de hausser les loyers lors du renouvellement des baux pourrait être compromise et les résidents de la FPI pourraient être incapables de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la FPI. De plus, la fluctuation des taux d'intérêt ou toute autre volatilité sur les marchés des capitaux pourrait limiter la disponibilité du financement pour les acheteurs éventuels futurs des placements de la FPI et pourrait éventuellement réduire la valeur de ces placements.

Plus particulièrement, la FPI est exposée aux risques liés à l'économie régionale et locale sur le marché où se trouvent ses immeubles initiaux, y compris les ralentissements économiques et la hausse du taux de chômage à l'échelle régionale ou locale, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les taux d'occupation de la FPI et sur la capacité des locataires de la FPI de payer leur loyer et de s'acquitter de leurs autres obligations envers la FPI. De telles conditions pourraient avoir un effet défavorable important sur la FPI.

La capacité de la FPI à exercer des activités rentables est en grande partie liée à certains facteurs externes qui sont indépendants de la volonté de la FPI, tout particulièrement l'inflation, les taux d'intérêt et la conjoncture des marchés financiers. Il est possible que les taux de capitalisation au sein du secteur de l'habitation luxueuse aux États-Unis augmentent dans l'avenir en raison de facteurs externes liés au marché, qui ont tendance à exercer une pression à la baisse sur la valeur de marché des entités ouvertes du secteur immobilier.

En outre, l'administration Trump a entrepris des efforts visant à modifier de façon significative la taille et à la portée du gouvernement fédéral des États-Unis et à réformer ses activités pour atteindre des objectifs établis qui incluent la réduction du déficit budgétaire fédéral et de la dette nationale, l'amélioration de l'efficacité des activités du gouvernement et la promotion de l'innovation et de la croissance économique. À ce jour, ces efforts se sont traduits par une série de mesures administratives visant à éliminer ou à modifier le financement d'organismes et de programmes fédéraux, à réduire la taille de la main-d'œuvre fédérale, à réduire ou à changer la portée des activités menées par divers bureaux et organismes fédéraux, voire à éliminer ces derniers, et à encourager l'utilisation de l'intelligence artificielle et d'autres technologies avancées au sein des secteurs public et privé. Si l'ensemble de ces changements sont mis en œuvre en permanence, ils pourraient avoir des effets variés sur l'économie qui sont difficiles à prédire. Par exemple, la prestation des services gouvernementaux et la distribution des fonds et des prestations de programmes fédéraux pourraient être perturbées ou, dans certains cas, éliminées par suite de compressions budgétaires ou du remaniement des mandats des organismes fédéraux. De plus, une réduction substantielle de la main-d'œuvre fédérale pourrait avoir une incidence défavorable sur les économies régionales et locales, à la fois directement et indirectement, dans des régions géographiques à forte concentration d'employés et de sous-traitants fédéraux. Il se peut que cette restructuration complète du gouvernement fédéral des États-Unis nuise de façon importante aux économies régionales et locales où la FPI exerce ses activités, ce qui pourrait, en conséquence, avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

Fluctuations des taux de capitalisation

La fluctuation des taux d'intérêt sur le marché du crédit est habituellement accompagnée d'une fluctuation des taux de capitalisation, ce qui a une incidence sur la valeur sous-jacente des immeubles. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, les taux de capitalisation devraient en règle générale augmenter. Au cours de la période d'investissement, un gain en capital ou une perte en capital pourrait survenir au moment de l'aliénation d'un immeuble en raison de l'incidence sur la valeur de l'immeuble sous-jacent de toute augmentation ou diminution de ces taux de capitalisation.

Réglementation et modification des lois applicables

La FPI est assujettie à des lois et des règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports propriétaire locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et d'autres questions. Des modifications apportées aux lois ou aux règlements fédéraux, étatiques, locaux ou à la common law qui sont applicables, y compris après l'élection prochaine du maire de la ville de New York, ou des modifications apportées quant à leur application ou à leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois ou des règlements auxquels la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits de la FPI et les titres

de propriété de ses actifs. On ne peut prédire si des modifications seront apportées aux régimes réglementaires auxquels la FPI est assujettie ni l'incidence qu'auraient de telles modifications sur ses investissements.

La FPI pourrait voir la croissance de ses produits diminuer ou elle pourrait être obligée d'engager des dépenses imprévues importantes pour se conformer à des modifications apportées aux lois ou aux règlements applicables, dont : (i) les lois qui imposent l'obligation de réparer des dommages causés à l'environnement et imputent une éventuelle responsabilité à la FPI pour des conditions environnementales existant sur des immeubles, limitent les exonérations de responsabilité ou imposent d'autres conditions; (ii) les lois sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers ou les autres lois sur la location résidentielle; ou (iii) les autres règles et règlements gouvernementaux ou les politiques de mise en application touchant l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des immeubles de la FPI, y compris des modifications apportées aux codes du bâtiment et aux codes de prévention des incendies et de sécurité des personnes. En outre, les lois sur la location résidentielle permettent aux résidents de s'adresser au tribunal judiciaire ou administratif compétent pour tenter d'obtenir une ordonnance afin, notamment, de forcer un propriétaire à se conformer aux normes en matière de santé, de sécurité, d'habitation et d'entretien. Par conséquent, la FPI pourrait dans l'avenir devoir engager des dépenses en immobilisations qu'elle pourrait ne pas être en mesure de recouvrer entièrement auprès des résidents.

En ce qui a trait précisément aux modifications apportées aux lois sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers ou à d'autres lois sur les propriétaires/locataires résidentiels, les municipalités pourraient adopter, envisager d'adopter ou être incitées par des groupes de pression à envisager d'adopter des lois et des règlements sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers ou prendre des mesures qui pourraient restreindre la capacité de la FPI de hausser les loyers en fonction des conditions du marché. L'adoption future de lois sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers ou d'autres lois qui régissent le logement, ainsi que toute poursuite contre la FPI découlant de telles lois sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers pourraient réduire les revenus de location et/ou accroître les coûts d'exploitation. Ces lois et règlements pourraient restreindre la capacité de la FPI de demander les loyers en vigueur sur le marché, de hausser les loyers, d'évincer des locataires ou de recouvrer des hausses de ses coûts d'exploitation et faire en sorte qu'il soit plus difficile pour elle de se départir d'immeubles dans certaines circonstances.

Des lois et règlements régissent également la prestation de services publics. Par exemple, ces lois dictent la manière dont les propriétaires ou les exploitants de biens immobiliers peuvent facturer aux locataires les services publics fournis et la mesure dans laquelle ils peuvent le faire. Ces lois peuvent aussi régir l'exploitation et le fonctionnement des réseaux de services publics et peuvent imposer des amendes ou des pénalités aux propriétaires ou aux exploitants d'immeubles qui ne respectent pas leurs exigences. Le respect de ces lois et règlements peut également nécessiter des dépenses en immobilisations.

Des modifications apportées à la réglementation, notamment aux règles du HUD, de l'État ou de la ville et/ou à la disponibilité du financement accordé, entre autres, par le HUD ou d'autres organismes étatiques ou municipaux, pourraient rendre la conformité ou la participation continue au programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8 plus contraignante ou excessivement coûteuse et auraient une incidence défavorable sur l'exploitation des logements locatifs, ce qui pourrait nuire à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la FPI.

En outre, même si le contrat HAP a été conditionnellement attribué, il demeure assujéti à l'approbation de la NYCHA et aux crédits alloués par le Congrès pour le programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8. Rien ne garantit que ces approbations réglementaires seront accordées ou que ces crédits seront alloués ou, s'ils le sont, que les modalités des approbations ou le niveau des crédits seront acceptables ou adéquats pour la FPI. De plus, une fois que le contrat HPA aura été signé, la NYCHA pourra le résilier si les crédits alloués par le Congrès sont insuffisants.

Concentration géographique

Les immeubles initiaux sont situés dans l'arrondissement de Manhattan à New York, dans l'État de New York. Par conséquent, le rendement de la FPI est particulièrement vulnérable aux changements d'ordre économique, politique et réglementaire dans la ville de New York et dans l'État de New York. Une évolution défavorable de la conjoncture économique, de l'environnement politique ou du cadre réglementaire de la ville de New York ou de l'État de New York pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI de même que sur sa capacité à verser des distributions en espèces aux porteurs de parts. Voir « *Les immeubles initiaux — Composition du portefeuille initial — Répartition géographique* ».

Nombre limité de placements

Étant donné qu’initialement, la FPI sera indirectement propriétaire et exploitante de cinq THL, le portefeuille initial est composé d’un nombre relativement restreint de placements dans des immeubles de grande valeur. Par conséquent, si un ou plusieurs des immeubles initiaux affichent un mauvais rendement ou si la FPI doit réduire la valeur de l’un des immeubles initiaux, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les rendements globaux de la FPI ainsi que sur l’entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d’exploitation de la FPI et sa capacité de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts.

Dépenses en immobilisations et frais fixes

La propriété d’un bien immobilier entraîne certaines dépenses importantes, dont les impôts fonciers, les frais d’entretien, les paiements au titre du service de la dette, les frais d’assurance et les charges connexes, peu importe que l’immeuble génère ou non un revenu suffisant pour régler ces dépenses.

Pour attirer des résidents et générer des produits adéquats à long terme, la FPI doit entretenir chaque immeuble ou, dans certains cas, en améliorer l’état afin de répondre à la demande du marché. Le fait d’entretenir une THL conformément aux normes du marché pourrait entraîner des coûts importants que la FPI pourrait ne pas être en mesure de recouvrer auprès de ses locataires. En outre, les impôts fonciers pourraient faire l’objet de nouvelles cotisations par suite de mises à jour des valeurs d’expertise, que la FPI pourrait ne pas être en mesure de recouvrer entièrement auprès de ses locataires. Par conséquent, la FPI assumera le coût de l’entretien et/ou des impôts qu’elle ne peut recouvrer auprès des locataires, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et ses résultats d’exploitation et diminuer le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget pour des travaux de remise en état ou de modernisation. En outre, le choix du moment d’engager les dépenses en immobilisations, ainsi que le montant de celles-ci pourraient avoir une incidence indirecte sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Les distributions en espèces pourraient être réduites, ou même éliminées, si la FPI estime qu’il lui faut engager d’importantes dépenses en immobilisations ou autres.

De plus, la FPI pourrait avoir besoin de fonds considérables pour rénover un immeuble initial (ou un immeuble que la FPI pourrait acquérir dans l’avenir) en vue de le vendre, de le moderniser ou de le repositionner sur le marché.

Si les coûts réels nécessaires pour entretenir ou améliorer un immeuble sont supérieurs aux estimations de la FPI, si des vices cachés sont découverts au cours des travaux d’entretien ou d’amélioration qui ne sont pas couverts par l’assurance ou des garanties contractuelles, ou si la FPI n’est pas autorisée à augmenter les loyers en raison de contraintes légales ou autres, la FPI devra engager des coûts supplémentaires et imprévus. Si des THL ou d’autres immeubles résidentiels concurrents étaient construits dans la région où se trouve l’un des immeubles de la FPI, ou si un parc ou un immeuble résidentiel situé à proximité de l’un des immeubles de la FPI était remis en état en quasi-totalité, le résultat d’exploitation net tiré de l’immeuble de la FPI et sa valeur pourraient être réduits. L’omission par la FPI d’entreprendre les travaux d’entretien ou de remise en état nécessaires compte tenu des facteurs dont il est question ci-dessus pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les revenus locatifs que la FPI tire de ces immeubles. Toutes ces situations pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d’exploitation de la FPI de même que sur sa capacité à verser des distributions en espèces aux porteurs de parts.

Services publics et impôts fonciers

La FPI est assujettie à un risque lié aux services publics et aux impôts fonciers du fait qu’elle pourrait être touchée par une augmentation des prix des marchandises et par d’éventuelles majorations importantes des impôts fonciers. Au cours des dernières années, les impôts fonciers ont augmenté par suite de la hausse des évaluations foncières des immeubles municipaux et de l’augmentation des taux d’imposition foncière. L’évaluation foncière des immeubles de la FPI pour les besoins de l’impôt foncier municipal et étatique pourrait être révisée à la hausse, possiblement de manière importante, ce qui ferait grimper, possiblement de manière importante, le montant à payer par la FPI au titre de l’impôt foncier et ferait proportionnellement baisser le REN. Il pourrait arriver que les travaux d’amélioration exécutés dans certains immeubles fassent considérablement monter l’évaluation foncière de ces immeubles à la suite d’une réévaluation et, de ce fait, augmentent l’impôt foncier à payer. Les dépenses au chapitre des services publics, constituées principalement de frais liés au gaz naturel, aux aqueducs et aux canalisations d’égout et de frais de service électrique, ont fait l’objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation appréciable de ces coûts des services publics que la FPI ne serait pas en mesure de répercuter sur le locataire pourrait nuire de façon importante à la FPI.

Liquidité

Un placement immobilier est relativement peu liquide. Ce manque de liquidité aura tendance à limiter la capacité de la FPI à modifier son portefeuille rapidement en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. En période de récession, il pourrait être particulièrement difficile de procéder à la disposition de certains types d'immeubles. Si la FPI était tenue de liquider rapidement ses placements immobiliers, le produit qu'elle en tirerait pourrait être appréciablement inférieur à la valeur comptable ou liquidative globale de ses immeubles ou inférieur à ce qu'elle s'attendrait à recevoir dans des circonstances normales, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et décroître l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. L'illiquidité peut être attribuable à l'absence d'un marché établi pour les placements immobiliers, ainsi qu'à des restrictions d'ordre juridique ou contractuel en matière de revente. Les coûts de détention d'un immeuble sont considérables et, en période de récession économique, la FPI pourrait faire face à des dépenses permanentes avec des perspectives à la baisse de ses rentrées d'argent. Dans de telles circonstances, il pourrait être nécessaire pour la FPI de procéder à la disposition d'immeubles à des prix de vente réduits afin de générer des fonds suffisants pour ses activités et d'être en mesure de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts.

De plus, l'obligation d'OpCo d'indemniser les porteurs de la participation conservée relativement à certaines incidences fiscales aux termes de la convention de protection fiscale pourrait restreindre la capacité de la FPI de disposer d'un immeuble. Aux termes de la convention de protection fiscale, si OpCo dispose d'un ou de plusieurs des immeubles initiaux dans le cadre d'une opération imposable avant la résiliation de la convention de protection fiscale, OpCo indemniserait les porteurs de la participation conservée à l'égard de certaines obligations fiscales fédérales, étatiques et locales attribuables au gain « intégré » qui existait à l'égard de ces immeubles initiaux à la clôture, sous réserve de certaines exceptions. À la lumière des obligations d'indemnisation d'OpCo aux termes de la convention de protection fiscale, il pourrait être économiquement prohibitif pour la FPI de vendre l'un ou l'autre des immeubles initiaux pendant la durée de la convention de protection fiscale, même si cela pourrait par ailleurs être dans l'intérêt des porteurs de parts.

Décès accidentels ou blessures graves

Bien que la direction veuille à maintenir et à promouvoir la sécurité dans les immeubles initiaux, il existe des risques inhérents à certaines des activités et à certains des aspects et des actifs liés à ses immeubles. Des décès accidentels ou des blessures graves de personnes qui habitent ou travaillent dans les immeubles de la FPI en raison d'incendies, de catastrophes naturelles ou d'autres dangers, y compris des dangers associés à des canalisations de gaz naturel se trouvant dans les immeubles, pourraient entraîner d'importantes réclamations en dommages-intérêts contre la FPI et/ou attirer grandement l'attention du public sur elle. La survenance d'un accident ou d'une blessure dans l'un des immeubles de la FPI pourrait également porter atteinte à la marque ou à la réputation de la FPI et éroder la confiance des consommateurs à l'égard de la FPI ou de ses immeubles. L'assurance souscrite par la FPI pourrait ne pas couvrir tous les sinistres causés par de tels incidents, et la FPI pourrait avoir de la difficulté à mettre en valeur les immeubles où se sont produits ces incidents, ce qui pourrait réduire le taux d'occupation de ses immeubles et avoir une incidence défavorable importante sur ses activités et ses résultats d'exploitation.

Risques liés au financement

Immédiatement après la clôture (en supposant la réalisation de l'Acquisition à la clôture), OpCo prévoit avoir une dette impayée d'environ 1,4 G\$ (dans l'hypothèse où environ 95,6 M\$ sont prélevés sur la facilité de crédit à la clôture, comme il est indiqué dans les prévisions financières). Bien qu'une partie des flux de trésorerie provenant des immeubles initiaux soit destinée à être affectée au service de la dette, rien ne garantit que les flux de trésorerie liés à l'exploitation d'OpCo seront toujours suffisants pour qu'elle effectue les paiements d'intérêt et les remboursements de capital requis à une date d'échéance applicable. La liquidité d'OpCo est assujettie à des facteurs, notamment macroéconomiques, financiers et concurrentiels, qui sont indépendants de la volonté de la FPI, y compris une hausse des taux d'intérêt et de la pression inflationniste. Si OpCo n'est pas en mesure d'effectuer les paiements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait devoir tenter de renégocier ces paiements avec ses prêteurs ou d'obtenir d'autres capitaux, notamment dans le cadre d'un financement par capitaux propres, par capitaux d'emprunt ou autrement. L'incapacité d'OpCo d'effectuer ou de réussir à renégocier les paiements d'intérêt ou les remboursements de capital ou d'obtenir d'autres capitaux, notamment dans le cadre d'un financement par capitaux propres ou par capitaux d'emprunt ou autrement, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et pourrait réduire, voire éliminer, l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

OpCo sera exposée aux risques associés au financement par emprunt, y compris le risque qu'une dette impayée ne puisse être refinancée ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi avantageuses que celles de la Dette existante, ce qui pourrait réduire les FPAEA. Une partie de la Dette d'OpCo comporte des clauses restrictives qui obligent les entités emprunteuses à maintenir certains ratios financiers. Si ces ratios ne sont pas maintenus, les flux de trésorerie d'OpCo provenant de ces entités emprunteuses pourraient être restreints, et la capacité d'OpCo de verser indirectement des distributions en espèces aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue. Plus particulièrement, les entités emprunteuses pourraient ne pas être en mesure de verser des paiements à OpCo en cas de défaillance à l'égard de ces prêts, ou si un cas de faillite est survenu à l'égard de l'entité emprunteuse concernée ou d'une personne ayant une participation directe dans celle-ci.

De plus, l'obligation d'OpCo d'indemniser les porteurs de la participation conservée relativement à certaines incidences fiscales aux termes de la convention de protection fiscale pourrait obliger OpCo à contracter davantage d'emprunts ou d'autres types d'emprunts que requis par ailleurs pour les activités. La convention de protection fiscale exigera qu'OpCo maintienne un seuil minimal de Dette de sorte qu'elle attribuera aux porteurs de la participation conservée un montant de dette suffisant pour éviter certaines incidences fiscales défavorables pour ceux-ci, que ces niveaux de dette soient ou non requis pour l'exercice des activités.

Risque lié aux renouvellements de financement aux États-Unis — Situation de Fannie Mae ou de Freddie Mac

Dans l'avenir, la FPI tentera de gérer son risque de financement en conservant un calendrier équilibré prévoyant des échéances échelonnées à l'égard de ses dettes. La direction croit que le recours à Fannie Mae ou à Freddie Mac pourrait aider la FPI à gérer son risque lié aux renouvellements. Compte tenu de la qualité de crédit supérieure de ces prêts, la probabilité que la FPI ne soit pas en mesure de renouveler ses prêts échus ou de les transférer à un autre prêteur institutionnel reconnu est diminuée. Toutefois, rien ne garantit que le renouvellement de prêts se fera à des modalités aussi favorables que celles des prêts actuels de la FPI.

Le 7 septembre 2008, la Federal Housing Finance Agency a mis Fannie Mae et Freddie Mac sous tutelle publique et, de concert avec le Trésor américain, elle a établi un programme visant à augmenter la confiance des investisseurs à l'égard des titres de créance et titres hypothécaires de Fannie Mae et de Freddie Mac. En 2025, les deux entités parrainées par le gouvernement (les « EPG ») demeurent sous tutelle et le débat politique entourant leur structure à long terme se poursuit, les propositions allant de la restructuration du capital et de la libération à la privatisation complète. Bien que le Trésor américain ait promis des capitaux à Fannie Mae et à Freddie Mac, rien ne garantit que ces mesures répondront à leurs besoins. Toute réduction de l'aide fédérale, toute modification du régime de tutelle ou toute privatisation pourrait augmenter sensiblement les coûts d'emprunt et restreindre la disponibilité du crédit dans le secteur du logement, y compris dans le segment des habitations multifamiliales dans lequel le FPI exerce ses activités.

Si de nouveaux règlements du gouvernement américain (i) resserrent les critères de souscription de Freddie Mac ou de Fannie Mae, (ii) ont une incidence défavorable sur les taux d'intérêt ou (iii) réduisent le capital que Freddie Mac ou Fannie Mae peut mettre à la disposition du secteur de l'habitation, il pourrait en résulter la réduction ou la suppression complète d'une source de financement vitale pour ce secteur. Toute réduction des prêts, garanties et ententes de rehaussement de crédit de Freddie Mac ou de Fannie Mae pourrait limiter la disponibilité du financement, augmenter son coût ou par ailleurs diminuer les liquidités et le crédit disponibles pour le secteur de l'habitation de façon générale et pour la FPI plus particulièrement. Le marché des habitations multifamiliales est fortement tributaire de la capacité d'obtenir un financement à coût avantageux auprès de Freddie Mac et de Fannie Mae.

Niveau d'endettement

Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute d'OpCo devrait s'établir à environ 50,0 % (dans l'hypothèse où environ 95,6 M\$ sont prélevés sur la facilité de crédit à la clôture) immédiatement après la clôture (en supposant la réalisation de l'Acquisition à la clôture, comme il est indiqué dans les prévisions financières). Le niveau d'endettement d'OpCo pourrait avoir des répercussions importantes sur les porteurs de parts, notamment : (i) la capacité d'OpCo et de la FPI d'obtenir du financement supplémentaire dans l'avenir pour ce qui est du fonds de roulement, des dépenses en immobilisations, des acquisitions, du développement ou des autres fins générales de l'entreprise pourrait être compromise, ce qui rendrait OpCo et la FPI plus vulnérables à un ralentissement des affaires ou de l'économie en général, et (ii) une partie des flux de trésorerie d'OpCo sera affectée au paiement des intérêts sur sa Dette et possiblement au remboursement du capital de celle-ci, ce qui réduira les fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Aux termes de la déclaration de fiducie, le montant de la Dette totale ne doit pas dépasser 65 % de la valeur comptable brute.

Convention de protection fiscale

Dans le cadre de l'Acquisition, la FPI a l'intention de conclure avec les porteurs de la participation conservée la convention de protection fiscale aux termes de laquelle OpCo conviendra d'indemniser, sous réserve de certaines exceptions, les porteurs de la participation conservée à l'égard de certaines obligations fiscales découlant (i) de la vente, du transfert, du transport ou de toute autre disposition imposable des immeubles initiaux par OpCo, (ii) de l'omission de respecter certaines exigences en matière de maintien et de répartition de la dette et (iii) de certains rachats ou transferts obligatoires de parts d'OpCo d'un porteur, dans chaque cas, jusqu'à la résiliation de la convention de protection fiscale. Si la FPI devait déclencher des obligations d'indemnisation d'OpCo aux termes de la convention de protection fiscale, OpCo serait tenue de verser à chaque porteur de la participation conservée un montant visant à se rapprocher de l'impôt fédéral, étatique et local des États-Unis à payer par suite de la comptabilisation de tout gain intégré par chaque porteur de la participation conservée ou ses propriétaires, ce paiement étant majoré de façon que le montant net reçu après cette majoration soit égal au paiement requis. Par ailleurs, ces obligations pourraient obliger la FPI à contracter davantage de Dettes ou d'autres types de Dettes que celles qui sont par ailleurs requises pour ses activités. En outre, à la lumière des obligations d'indemnisation d'OpCo aux termes de la convention de protection fiscale, il pourrait être économiquement prohibitif pour la FPI de vendre l'un ou l'autre des immeubles initiaux pendant la durée de la convention de protection fiscale, même si cela pourrait par ailleurs être dans l'intérêt des porteurs de parts.

Risque lié aux taux d'intérêt

La FPI aura besoin de ressources financières importantes pour réaliser l'Acquisition et mettre en œuvre sa stratégie de croissance future. Lorsqu'elle conclut des ententes de financements ou prolonge ces ententes, la FPI doit être en mesure d'accepter des modalités, notamment en ce qui concerne les paiements d'intérêt et, le cas échéant, l'amortissement, qui ne compromettent pas son niveau de FPAEA souhaité et qui ne réduiront pas sa capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts.

Une hausse des taux d'intérêt pourrait faire en sorte que les investisseurs éventuels s'attendent à recevoir des distributions supérieures, tout en entraînant simultanément une augmentation considérable des sommes que la FPI doit affecter au service d'une telle dette à taux variable, ce qui pourrait entraîner éventuellement une réduction, voire l'élimination, des distributions aux porteurs de parts et, par le fait même, avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts. En outre, une hausse des taux d'intérêt pourrait exercer une pression concurrentielle sur les niveaux de bénéfice distribuable que la FPI réserve pour les porteurs de parts, ce qui accroîtrait la concurrence à laquelle fait face la FPI pour l'obtention de capitaux et pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts.

Si la FPI choisit de couvrir un risque lié aux taux d'intérêt, elle ne sera pas en mesure de garantir qu'une telle couverture sera efficace ou que sa contrepartie à l'opération de couverture s'acquittera de ses obligations. Par conséquent, toute hausse des taux d'intérêt dans l'avenir pourrait nuire à la FPI.

Approbations de tiers

Bien que tous les consentements importants devraient être obtenus au plus tard à la clôture, il est possible que certains consentements ou certaines approbations jugés opportuns dans le cadre de l'Acquisition n'aient pas été obtenus à la clôture et que les consentements obtenus soient assujettis à des conditions devant être remplies après la clôture. De plus, il est possible que des tiers demandent des consentements ou des approbations qui n'avaient pas été jugés nécessaires dans le cadre du placement ou de l'Acquisition. Si ces approbations ne sont pas obtenues ou si des conditions connexes ne sont pas remplies, des tiers pourraient présenter des réclamations pour violation de contrat ou d'autres réclamations en dommages-intérêts. Bien que la direction soit d'avis que les risques associés aux approbations de tiers sont minimes, si une telle réclamation était jugée fondée, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI pourraient être touchés défavorablement, ce qui réduirait les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Consentements des prêteurs

Certaines des conventions d'emprunt existantes du promoteur ou des membres de son groupe pourraient contenir des engagements ou des restrictions qui exigent le consentement des prêteurs existants dans le cadre du placement. Ces dispositions pourraient se rapporter notamment à des changements de contrôle ou à des changements importants dans la structure du capital de telles entités. Rien ne garantit que ces consentements seront obtenus ou qu'ils le seront à des conditions acceptables.

L'incapacité d'obtenir ces consentements pourrait entraîner une violation des conventions de crédit existantes, ce qui pourrait permettre aux prêteurs concernés de déclarer un cas de défaut et d'exercer des recours, y compris l'exigibilité anticipée d'une dette, l'imposition d'intérêts en cas de défaut ou la réalisation d'une sûreté. Une telle issue pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la liquidité et/ou la situation financière de la FPI à la clôture.

Même si les consentements sont obtenus, ils peuvent être conditionnels à des modifications aux facilités de crédit existantes qui imposent des modalités plus restrictives, augmentent les coûts d'emprunt ou limitent la souplesse opérationnelle.

Marque de commerce de GO Residential

Même si la dénomination et la marque de commerce ainsi que les marques et dessins connexes (collectivement, la « **Marque** ») de « GO Residential » et de « GO Residential REIT » ne seront plus la propriété d'OpCo en date de la clôture, ils seront concédés sous licence de manière exclusive à OpCo et à la FPI et à certains des membres de leur groupe par le promoteur (en cette qualité, le « **concédant** ») aux termes d'un contrat de licence de marques de commerce que concluront le promoteur, la FPI et OpCo (le « **contrat de licence de marques** »). Aux termes du contrat de licence de marques, la FPI et OpCo (avec certains des membres de leur groupe, le « **titulaire de licence** ») se verront accorder une licence exclusive, complète, perpétuelle et libre de redevances conférant le droit d'utiliser la Marque dans le cadre des activités du concédant. Le concédant et les membres de son groupe conservent le droit de continuer à utiliser le nom et la marque « GO Partners » ainsi que les marques et conceptions graphiques (ainsi que les autres noms et marques qui identifient GO, à l'exception de la Marque) et à octroyer des licences visant leur utilisation. Le concédant peut transférer la propriété de la dénomination et de la marque de « GO Partners » et de toutes les marques connexes (ainsi que des autres marques contenant le terme GO et dessins connexes, y compris la Marque (collectivement, les « **marques GO** »), à une seule entité légale tierce à qui le contrat de licence de marques est également cédé, et ce cessionnaire acquiert le titre de propriété des marques GO assujetties à la licence exclusive de concession de la Marque au concédant et s'engage à lier tous les propriétaires subséquents des marques GO par cette licence. Par conséquent, OpCo et la FPI (et les autres titulaires d'une licence aux termes du contrat de licence de marques) ne sont pas en mesure d'empêcher que les activités du concédant ou de tiers portent préjudice au fonds de commerce.

Le concédant a présenté une demande d'enregistrement de la marque de commerce « GO RESIDENTIAL » (entre autres marques) au Canada auprès de l'Office de la propriété intellectuelle du Canada. Le concédant n'a pas enregistré la Marque aux États-Unis ni n'a demandé l'enregistrement de celle-ci dans ce pays. Aux termes du contrat de licence de marques, la FPI ou OpCo peut (aux frais d'OpCo) demander au concédant de demander ou de chercher à obtenir l'enregistrement de la Marque auprès du Patent and Trademark Office des États-Unis (ou d'un organisme ou d'une agence qui les remplace), et le concédant considérera qu'il s'agit d'une demande de bonne foi. Durant le processus de demande d'enregistrement (et tout processus d'enregistrement futur) de la marque « GO Residential » et d'autres marques de commerce, les marques de commerce de tiers existantes et enregistrées dans une catégorie connexe dans le territoire intéressé pourraient être invoquées et ces tiers pourraient s'opposer à l'enregistrement des marques de commerce susmentionnées sur le fondement de leurs droits allégués relativement à des marques similaires, ce qui pourrait mener au rejet par l'office de la propriété intellectuelle compétent des demandes d'enregistrement de marques de commerce du concédant dans les catégories pertinentes. Des tiers pourraient contester l'utilisation de la Marque par OpCo et les membres de son groupe ou les droits du concédant à l'égard de la Marque. Si des tiers contestent l'utilisation de la Marque par OpCo et les membres de son groupe ou les droits du concédant à l'égard de la Marque, la FPI pourrait être tenue, entre autres choses, de changer ses dénominations (et celles d'OpCo et des membres de son groupe) et de repositionner leur entreprise, ce qui pourrait être coûteux et chronophage et semer la confusion dans la reconnaissance de la FPI sur le marché et avoir une incidence défavorable importante sur ses activités générales, y compris sa situation financière.

Acquisitions et vices et obligations connexes non déclarés

Le plan d'affaires de la FPI prévoit, entre autres, la croissance de l'entreprise au moyen du repérage d'occasions d'acquisition appropriées, de l'analyse approfondie de ces occasions, de la réalisation des acquisitions et de la location des immeubles. La FPI a l'intention d'acquérir et d'aliéner des THL conformément à sa stratégie de croissance externe. Si la FPI est incapable de gérer sa croissance avec efficacité, cette incapacité pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et entraîner la diminution, voire l'élimination, de l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. Rien ne garantit le rythme de la croissance atteint au moyen d'acquisitions d'immeubles ou d'investissements ni que la FPI sera en mesure d'acquérir des actifs ou d'y investir de façon relative et, par conséquent, rien ne garantit que les distributions aux porteurs de parts seront maintenues ou augmenteront dans l'avenir.

Les immeubles acquis pourraient comporter des responsabilités inconnues, inattendues ou non déclarées qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités et les résultats financiers de la FPI. Par exemple, la FPI pourrait acquérir un immeuble qui comporte des vices de conception ou de construction non déclarés. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à la FPI pourraient ne pas offrir une protection adéquate contre ces responsabilités et les recours éventuels contre des tiers pourraient être limités par la capacité financière de ces tiers et/ou les modalités négociées de ces acquisitions. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et les documents qui sont nécessaires pour vérifier adéquatement que les immeubles qui seront acquis sont construits conformément aux lois sur l'aménagement du territoire et aux exigences du code du bâtiment, et que leur utilisation se conforme à de telles lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques spécifiques pourraient ne pas être ou ne pas avoir été reconnus ou correctement évalués. Ces circonstances pourraient entraîner des coûts supplémentaires et pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu de location des immeubles visés ou sur le prix de vente de ces immeubles au moment de leur aliénation.

La capacité de la FPI à acquérir des immeubles ou à investir dans des immeubles selon des modalités satisfaisantes et à les intégrer et les exploiter avec succès est exposée aux risques supplémentaires suivants : a) la FPI pourrait ne pas être en mesure d'acquérir les immeubles, ou d'investir dans les immeubles, convoités en raison de la concurrence provenant d'autres investisseurs immobiliers bénéficiant de capitaux supérieurs, y compris d'autres sociétés d'exploitation immobilière, des fiducies de placement immobilier et des fonds d'investissement; b) la FPI pourrait acquérir des immeubles ou investir dans des immeubles qui ne sont pas relatifs aux résultats au moment de l'acquisition, et il est possible que la FPI ne soit pas en mesure de gérer et de louer ces immeubles de façon à atteindre ses objectifs; c) la concurrence provenant d'autres acquéreurs éventuels pourrait augmenter considérablement le prix d'achat d'un immeuble convoité; d) la FPI pourrait ne pas être en mesure de générer suffisamment de liquidités provenant de l'exploitation, ni d'obtenir le financement par emprunts ou par capitaux propres nécessaires pour réaliser une acquisition ou, s'il est obtenu, le financement pourrait ne pas être conclu selon des modalités satisfaisantes; e) la FPI pourrait devoir effectuer des dépenses supérieures au montant budgété afin d'effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les contrats visant l'acquisition d'immeubles sont habituellement assujettis à des conditions de clôture habituelles, y compris la réalisation satisfaisante d'une vérification diligente, et la FPI pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne réalise finalement pas; g) le processus rattaché à l'acquisition ou à la recherche d'un nouvel immeuble pourrait détourner l'attention de l'équipe de la haute direction de la FPI de ses activités courantes; h) la FPI pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement de nouvelles acquisitions, plus particulièrement des acquisitions de portefeuille d'immeubles, à ses activités courantes; i) la conjoncture du marché pourrait entraîner des taux d'inoccupation supérieurs aux prévisions et des tarifs de location inférieurs aux prévisions; et j) la FPI pourrait acquérir des immeubles sans garantie, ou avec des garanties limitées, à l'égard de responsabilités qui sont connues ou inconnues, comme la décontamination environnementale, les réclamations par des locataires, des vendeurs ou d'autres personnes contre l'ancien propriétaire des immeubles et les demandes d'indemnisation par des commandités, des administrateurs, des dirigeants et d'autres personnes indemnisés par les anciens propriétaires des immeubles.

La FPI pourrait devoir engager des fonds pour corriger des vices ou apporter des améliorations à un immeuble avant de pouvoir le vendre. Rien ne garantit que la FPI aura les fonds nécessaires pour ce faire. Au moment d'acquérir un immeuble, la FPI peut accepter des dispositions de blocage qui l'empêcheraient de vendre cet immeuble pendant une certaine période ou lui imposeraient d'autres restrictions, en limitant, par exemple, la dette pouvant grever l'immeuble ou le remboursement de celle-ci ou une dette ou d'autres contrats qui ne sont pas remboursables par anticipation ou qui ne peuvent être résiliés et que l'acheteur doit prendre en charge. Ces dispositions limiteraient la capacité de la FPI de vendre un immeuble. Ces facteurs et tout autre facteur qui empêcheraient la FPI de répondre à des changements défavorables touchant le rendement de ses immeubles pourraient avoir une incidence importante sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

En outre, après l'acquisition d'un immeuble, des changements imprévus pourraient survenir dans le marché dans lequel l'immeuble acquis est situé, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la valeur de l'immeuble. Le taux d'occupation des immeubles acquis pourrait baisser pendant que la FPI en est propriétaire, et les loyers en vigueur au moment de l'acquisition d'un immeuble pourraient baisser par la suite.

Si la FPI ne peut réaliser des acquisitions d'immeubles selon des modalités favorables, ni les exploiter de façon à atteindre les buts et prévisions de la FPI, les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI, le cours par part et la capacité de la FPI à s'acquitter des obligations du service de la dette et d'effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts pourraient être touchés de façon considérable et défavorable.

Absence de garantie quant à la récupération

Lorsqu'elle fera l'acquisition d'actifs, la FPI tentera d'obtenir certaines déclarations et garanties à l'égard des actifs acquis. Ces déclarations et ces garanties, dans la mesure où elles sont obtenues, sont faites ou données sous réserve de certaines restrictions et représentent habituellement des droits contractuels non garantis.

Rien ne garantit que la FPI pourra récupérer quelque somme que ce soit dans l'éventualité d'un manquement aux déclarations et aux garanties prévues dans l'une des conventions d'achat et de vente (ou conventions d'acquisition similaires) aux termes desquelles elle acquerra des immeubles, puisqu'il est impossible de savoir si les actifs des vendeurs des immeubles suffiront à acquitter ces obligations. La FPI pourrait ne pas réussir à obtenir les indemnités applicables prévues dans ces conventions d'opération aux termes desquelles elle acquerra des immeubles, et ces indemnités pourraient ne pas suffire à indemniser pleinement la FPI à l'égard des réclamations de tiers. Seule la FPI (ou ses filiales) aura le droit de présenter une réclamation ou d'intenter une action en cas de déclaration fausse ou trompeuse ou de violation contractuelle de ces conventions aux termes desquelles elle acquerra les immeubles, et les porteurs de parts n'auront aucun droit ni aucun recours contractuel aux termes de ces conventions.

Risque lié au logement abordable

Les activités et le rendement financier futur de la FPI pourraient être touchés de façon importante par sa capacité à se conformer aux divers programmes de logement fédéraux, étatiques et locaux dans la ville de New York et/ou à obtenir des avantages en matière de logement abordable aux termes de ces programmes. Ces programmes, notamment ceux administrés par le HUD, le HPD, le programme Homes and Community Renewal de l'État de New York et les programmes fédéraux de crédit d'impôt pour les logements destinés aux personnes à faible revenu, sont assujettis à des exigences d'admissibilité complexes, à des obligations de conformité continues et à la disponibilité de fonds publics ou d'incitatifs fiscaux.

Rien ne garantit que la FPI continuera d'être admissible à de tels avantages ni que de tels programmes demeureront en vigueur ou continueront d'offrir des niveaux de soutien comparables. L'évolution de la réglementation, les retards administratifs, les priorités politiques changeantes ou les contraintes budgétaires pourraient réduire la disponibilité ou augmenter le coût de ces avantages. De plus, le non-respect des exigences des programmes applicables, que ce soit en raison d'une erreur commise par inadvertance, d'une mauvaise interprétation des règles du programme ou de l'évolution des normes de conformité, pourrait entraîner des amendes, la perte d'avantages, des obligations de remboursement ou d'autres pénalités, et pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI à participer à de futures initiatives en matière de logement abordable.

De plus, la nature concurrentielle des programmes de logement abordable dans la ville de New York pourrait limiter la capacité de la FPI à obtenir les nouvelles allocations ou approbations nécessaires pour les projets d'aménagement prévus. Une telle situation pourrait restreindre les occasions de croissance, retarder les échéanciers des projets ou avoir une incidence sur les rendements prévus des investissements. La matérialisation de l'un ou l'autre des risques susmentionnés pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

Respect des exigences en matière de zonage

Certains des immeubles initiaux pourraient ne pas respecter entièrement les exigences actuelles en matière de zonage, comme les exigences relatives à l'encombrement ou à l'utilisation de la résolution relative au zonage de la ville de New York (la « **résolution sur le zonage** »), qui entraînent des conditions de non-conformité (quant à l'utilisation des bâtiments) et/ou des conditions de non-respect (quant à l'encombrement des bâtiments). Bien que la résolution sur le zonage permette le maintien de conditions de non-conformité légales et de conditions de non-respect légales, en cas de sinistre, la FPI serait forcée de demander une dispense discrétionnaire aux organismes d'urbanisme de la ville de New York (comme le Board of Standards and Appeals ou la City Planning Condition) si l'immeuble initial subissait des dommages dépassant certains seuils déterminés. Le processus d'obtention d'une dispense discrétionnaire peut être long et ardu, et rien ne garantit que la dispense discrétionnaire demandée serait accordée dans chaque cas ni, si elle l'est, que ses conditions seraient favorables à la FPI. L'incapacité d'obtenir les approbations discrétionnaires demandées pourrait entraîner la perte de jouissance ou un changement relatif à l'encombrement de chaque immeuble initial concerné, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et réduire le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Difficulté à repérer des placements convenables

Bien que GO Partners ait réussi à repérer des placements convenables dans le passé, la FPI pourrait ne pas être en mesure de trouver un nombre suffisant d'occasions attrayantes qui lui conviennent pour réaliser ses objectifs de placement.

Lois protégeant les personnes handicapées

Les lois protégeant les droits des personnes handicapées peuvent entraîner des frais imprévus pour la FPI. Aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Americans with Disabilities Act of 1990* (la « **loi ADA** »), les lieux publics doivent respecter certaines exigences fédérales relatives à l'accès et à l'utilisation par des personnes handicapées. La loi des États-Unis intitulée *Fair Housing Amendments Act of 1988* (la « **loi FHAA** ») exige que les immeubles à logements occupés pour la première fois après le 31 mars 1991 respectent des normes de conception et de construction permettant l'accès des personnes handicapées. En ce qui concerne les projets qui reçoivent des fonds fédéraux, la loi des États-Unis intitulée *Rehabilitation Act of 1973* (la « **loi RA** ») impose également des exigences en matière d'accès pour les personnes handicapées. Ces lois, ainsi que d'autres lois fédérales, étatiques et locales peuvent exiger que des modifications soient apportées aux immeubles de la FPI, ou avoir une incidence sur la rénovation des immeubles. Le non-respect des lois pourrait entraîner des amendes ou le paiement de dommages-intérêts à des demandeurs privés, ou donner lieu à une ordonnance en vue de corriger l'infraction, ce qui pourrait occasionner d'importantes dépenses en immobilisations. La direction de la FPI estime que les immeubles initiaux respectent, pour l'essentiel, les exigences actuelles, mais elle pourrait devoir engager des sommes imprévues pour respecter la loi ADA, la loi FHAA et la loi RA dans le cadre de l'exploitation continue ou du réaménagement de ses immeubles initiaux.

Le rendement passé n'est pas un indicateur du rendement futur

Le rendement des immeubles initiaux et le rendement de la FPI sont tributaires d'événements futurs et sont, par conséquent, intrinsèquement incertains. Le résultat antérieur des fondateurs, de GO Partners et des membres de leur groupe respectifs ne permet pas de prédire l'issue d'événements futurs en raison de divers facteurs, notamment le recours à diverses stratégies d'affaires, la présence de différents contextes économiques locaux et nationaux, les caractéristiques changeantes de l'offre et de la demande, les frais que la FPI doit engager en tant que société ouverte, les divers degrés de concurrence exercés et diverses circonstances ayant trait aux marchés immobiliers.

L'information financière historique concernant le portefeuille initial incluse dans le présent prospectus a été tirée de documents comptables antérieurs. La direction de la FPI estime que les hypothèses sur lesquelles reposent les états financiers sont raisonnables. Toutefois, les états financiers pourraient ne pas refléter la situation financière, le rendement financier ou les flux de trésorerie que la FPI aurait affichés si elle avait été une entité autonome pendant les périodes historiques présentées, ni refléter la situation financière, le rendement financier ou les flux de trésorerie futurs de la FPI. La FPI n'a pas rajusté son information financière historique pour tenir compte des changements qui pourraient survenir dans sa structure de coûts, son financement et ses activités à la suite de l'acquisition des immeubles initiaux. Dans le cadre de la préparation de l'information financière pro forma figurant dans le présent prospectus, la FPI a notamment tenu compte du placement. Les estimations utilisées dans l'information financière pro forma pourraient différer de la situation réelle de la FPI en tant qu'entité ouverte autonome.

Les taux d'occupation et les produits antérieurs ne donnent pas nécessairement une image exacte des taux d'occupation futurs des immeubles et des produits qui seront générés par ceux-ci. Rien ne garantit que, à l'échéance ou à la résiliation des baux existants, les taux d'occupation et les produits moyens seront égaux ou supérieurs aux taux d'occupation et aux produits des activités ordinaires antérieurs, et il est possible que la FPI doive attendre longtemps avant de pouvoir comptabiliser des loyers au taux du marché en raison de restrictions internes et externes sur sa capacité d'exiger à court terme de nouveaux loyers fondés sur le marché.

Atteintes à la vie privée ou systèmes de sécurité de l'information

Il est crucial pour la FPI de protéger les renseignements sur ses locataires et employés ainsi que ses données internes. Les activités de la FPI l'obligeront à utiliser et à stocker des renseignements personnels et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte, l'utilisation, le partage et tout autre traitement par la FPI de renseignements permettant d'identifier une personne sont régis par des lois et des règlements fédéraux et étatiques américains et par des lois et des règlements fédéraux, provinciaux et territoriaux canadiens. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information évoluent sans cesse et peuvent être interprétées et appliquées d'une manière qui diffère d'un territoire à l'autre. Les mesures que prend la FPI pour se conformer à ces lois et règlements (dans leur version

actuelle ou dans celle qui pourrait être mise en œuvre ou adoptée dans l'avenir) pourraient accroître ses frais d'exploitation et avoir une incidence défavorable sur sa capacité de mettre en marché ses immeubles et ses services.

Tout manquement, réel ou perçu, par la FPI à ses politiques de confidentialité, à ses obligations liées à la confidentialité à l'égard de tiers, ou à ses obligations juridiques liées à la confidentialité, ou toute atteinte portée à la sécurité qui se solde par la divulgation ou le transfert sans autorisation de renseignements de nature délicate, qui pourraient inclure des renseignements personnels, pourrait entraîner des enquêtes d'ordre gouvernemental ou réglementaire, des mesures d'exécution, des amendes réglementaires, des ordonnances exécutoires, des litiges ou des déclarations publiques contre la FPI par des groupes de défense des consommateurs ou autres, et pourrait faire en sorte que les consommateurs cessent d'avoir confiance dans la FPI, ce qui, dans tous les cas, pourrait être coûteux et avoir une incidence défavorable sur les activités de la FPI et nuire à sa réputation.

Les mesures de sécurité devant être mises en place par la FPI, ou par les fournisseurs indépendants dont la FPI retient les services dans le cadre de l'exploitation de son entreprise, ne peuvent fournir une sécurité absolue, et l'infrastructure de technologie de l'information de la FPI est susceptible d'être la cible de cyberattaques et d'incidents relatifs à la sécurité des données, par suite d'erreurs commises par des employés, de méfaits ou d'autres vulnérabilités. Les incidents de ce type pourraient mettre en péril les réseaux de la FPI ou de ses fournisseurs, et les renseignements stockés par la FPI ou par ces fournisseurs, notamment des renseignements sur les locataires et les employés, pourraient être consultés ou utilisés à mauvais escient, rendus publics, corrompus, perdus ou volés, ce qui pourrait mener à des fraudes, notamment des fraudes électroniques portant sur les actifs de la FPI, ou causer d'autres préjudices. En outre, si la survenance d'une faille ou d'un incident relatif à la sécurité des données compromettait les systèmes de la FPI ou ceux de ces fournisseurs ou entraînait la divulgation non autorisée de renseignements personnels, la réputation et l'image de marque de la FPI pourraient être sévèrement entachées et la FPI risquerait de subir des pertes, de faire l'objet de poursuites ou d'engager sa responsabilité, notamment du fait que les ententes conclues avec les fournisseurs, ou la situation financière de ceux-ci, pourraient empêcher la FPI de récupérer tous les frais engendrés par la faille informatique dont les fournisseurs seraient responsables, seuls ou conjointement avec la FPI.

Les risques liés à la protection des renseignements personnels et à la sécurité de l'information ont augmenté de façon générale au cours des dernières années en raison de la multiplication des nouvelles technologies, comme les rançongiciels, et de la complexité et des activités croissantes des auteurs de cyberattaques. Dans l'avenir, la FPI pourrait allouer davantage de ressources à l'amélioration des mesures qu'elle prend pour protéger les renseignements et/ou pour déceler, analyser et corriger les vulnérabilités en matière de sécurité de l'information. Malgré ces initiatives, rien ne garantit que la FPI ne sera pas victime d'un incident relatif à la sécurité des données dans l'avenir, que des parties non autorisées n'arriveront pas à accéder aux données de nature délicate stockées dans les systèmes de la FPI ni que tout incident relatif à la sécurité sera détecté en temps opportun. En outre, les techniques utilisées par les criminels pour accéder sans autorisation à des données de nature délicate, comme l'hameçonnage ou d'autres formes de piratage psychologique, sont de plus en plus complexes, se renouvellent constamment et changent fréquemment; par conséquent, la FPI pourrait ne pas être en mesure de prévoir l'utilisation de telles techniques contre elle ou de mettre en œuvre des mesures préventives adéquates. Si la FPI n'alloue pas ou ne gère pas de manière efficace des ressources suffisantes pour bâtir et maintenir une infrastructure de technologie de l'information fiable, ou si elle n'arrive pas à déceler un incident de cybersécurité en temps opportun ou à y réagir de façon appropriée, ou encore si les systèmes d'information de la FPI ou de ses fournisseurs tiers sont endommagés, détruits, éteints ou interrompus ou cessent de fonctionner correctement, les activités de la FPI pourraient être perturbées et la FPI s'exposerait, entre autres, aux risques suivants : la perte de résidents ou l'incapacité d'en attirer de nouveaux; la perte de produits; la perte de renseignements confidentiels ou d'autres actifs ou l'accès non autorisé à ceux-ci; la perte de secrets commerciaux ou une atteinte à ceux-ci; une atteinte à sa réputation; des poursuites; des mesures d'exécution réglementaire; la violation de lois et de règlements sur la protection des renseignements personnels, sur la sécurité ou autres; et des coûts liés aux mesures correctrices.

Multiplication des plateformes de médias sociaux

L'utilisation des médias sociaux pourrait causer préjudice à l'image de marque de la FPI ou entraîner une fuite d'information. Les messages et les commentaires négatifs à propos de la FPI ou des immeubles initiaux sur n'importe quelle plateforme de média social pourraient entacher la réputation de la FPI. De plus, des employés ou d'autres personnes pourraient divulguer des renseignements de nature délicate non publics portant sur les activités de la FPI sur des médias externes. En raison de l'évolution constante des médias sociaux, la FPI sera confrontée à de nouvelles difficultés et à de nouveaux risques.

Fraude ou vol commis par des employés

Certains des employés de la FPI ont accès aux comptes bancaires ou aux autres actifs de la FPI et sont habilités à signer pour la réalisation de certaines opérations, ce qui expose la FPI à un risque de fraude ou de vol. De plus, certains

employés ont accès à l'infrastructure de technologie de l'information clé de la FPI et à divers renseignements, notamment sur les résidents, qui présentent une valeur commerciale. Si un employé compromettait un système de technologie de l'information de la FPI ou détournait des renseignements, notamment sur les résidents, la FPI pourrait subir des dommages, y compris des pertes financières importantes ou un préjudice important à sa réputation, pour lesquels elle pourrait ne pas obtenir un recouvrement complet. La FPI pourrait ne pas détenir une assurance qui couvre en totalité les pertes subies ou qui couvre les pertes découlant de certains actes criminels. Les responsabilités éventuelles en cas de vol ou de fraude ne sont pas quantifiables et il n'est pas possible d'estimer les pertes éventuelles.

Risque d'exploitation

Le risque d'exploitation est le risque de perte directe ou indirecte occasionnée par un problème d'équipement, une erreur humaine ou un événement extérieur. La conséquence pourrait se traduire par une perte financière, une perte de réputation, une poursuite ou une intervention des autorités de réglementation. La direction s'efforcera de réduire au minimum les pertes de ce genre en voyant à la mise en place d'une infrastructure et de contrôles efficaces. Ces contrôles seront passés en revue périodiquement et seront améliorés au besoin.

Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. La FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles, refinancer sa dette et financer sa stratégie de croissance et certaines de ses dépenses en immobilisations. Bien que la FPI prévoie avoir la possibilité de recourir à des avances ultérieures aux termes de certaines de ses facilités de crédit, rien ne garantit que la FPI aura accès à des capitaux suffisants ni qu'elle obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir des immeubles, refinancer sa dette, financer ou refinancer des immeubles, les aménager ou pour financer ses frais d'exploitation ou pour d'autres fins (y compris ses dépenses en immobilisations). De plus, dans certaines circonstances, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie. L'incapacité de la FPI d'avoir accès à des capitaux suffisants pourrait avoir un effet défavorable important sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité d'effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts.

Conflits d'intérêts éventuels

À l'occasion, les fiduciaires traiteront individuellement avec des parties avec lesquelles la FPI pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont recherchés par la FPI. Les intérêts de ces parties pourraient entrer en conflit avec ceux de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les décisions du conseil concernant la FPI doivent être prises conformément aux devoirs et aux obligations des fiduciaires d'agir honnêtement et de bonne foi en tenant compte de l'intérêt véritable de la FPI. De plus, la déclaration de fiducie contient des dispositions obligeant les fiduciaires à communiquer les intérêts qu'ils détiennent dans certains contrats et certaines opérations et à s'abstenir de voter à ces égards. Des conflits d'intérêts peuvent également exister du fait qu'un ou plusieurs fiduciaires seront les porteurs de la participation conservée ou seront membres du même groupe que ceux-ci. Rien ne garantit que les dispositions de la déclaration de fiducie permettront une gestion adéquate des conflits d'intérêts éventuels ni que de tels conflits d'intérêts réels ou éventuels seront tranchés en faveur de la FPI.

Grèvements fonciers

Les immeubles initiaux sont grevés de toute une série de servitudes, notamment des servitudes pour les services publics, les égouts et le drainage. La FPI a constaté que dans certains cas, des bâtiments et d'autres améliorations apportées aux immeubles initiaux empiètent sur ces servitudes et, dans certains cas isolés, des améliorations apportées aux immeubles initiaux empiètent sur des terrains adjacents. En présence de tels empiètements, la FPI pourrait être tenue d'accorder ou d'obtenir une zone de servitude supplémentaire. Dans le cas où le propriétaire d'une servitude endommagerait une amélioration en effectuant des travaux à l'intérieur de la servitude, la FPI pourrait devoir assumer le coût des réparations. Le coût des réparations devant être effectuées sur les immeubles initiaux dans des servitudes pourrait avoir une incidence négative importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Droits de douane et autres différends commerciaux internationaux

Le changement d'administration récent aux États-Unis fait planer de l'incertitude sur les perspectives économiques mondiales, particulièrement en ce qui concerne le calendrier d'application, la portée et l'ampleur des droits de douane éventuels

à l'importation imposés par les États-Unis. L'administration américaine a imposé une panoplie de droits de douane à la Chine, au Canada et au Mexique, ainsi que des droits de douane sur l'importation d'acier et d'aluminium. En outre, l'administration américaine a imposé des mesures tarifaires supplémentaires à l'égard d'un nombre considérable d'autres pays et produits au moyen de son « régime de droits de douane réciproques ». On ne sait pas exactement pendant combien de temps ces droits de douane demeureront en vigueur; toutefois la FPI s'attend à ce que certains droits de douane supplémentaires entrent en vigueur au cours de l'année à venir. S'ils sont imposés comme prévu, des droits de douane étendus augmenteront probablement le coût des intrants pour les sociétés et entraîneront une hausse des prix pour les consommateurs américains, ce qui réduira en fin de compte l'activité économique régionale ou mondiale en ce qui a trait à certains secteurs.

En outre, certains pays ont usé de représailles ou ont exprimé leur intention d'user de représailles envers les États-Unis en cas de nouveaux droits de douane d'importation en imposant des mesures de rétorsion tarifaire sur certains produits américains; le Canada et la Chine ont déjà imposé de telles mesures, qui créent le risque de provoquer une escalade. De plus, ces mesures de représailles et différends commerciaux pourraient mener à une hausse de l'inflation aux États-Unis et ailleurs dans le monde.

Évaluations

La FPI a retenu les services de l'évaluateur pour qu'il fournisse une estimation indépendante de la valeur marchande des immeubles initiaux. Voir « *Évaluation du portefeuille initial — Évaluations indépendantes* ». Il est préférable de faire preuve de prudence dans l'interprétation et l'utilisation des résultats des évaluations et des valeurs estimatives, lesquelles représentent des estimations de la valeur marchande à un moment précis. En général, les évaluations telles que celles dont il est question aux présentes ne constituent que l'analyse et l'avis d'experts qualifiés à la date de prise d'effet de l'évaluation en cause, et ne sont pas des garanties de la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les hypothèses utilisées pour établir les valeurs estimatives des immeubles initiaux sont exactes à la date du présent prospectus ni que ces évaluations et estimations représentent réellement le montant qui serait réalisé advenant la vente de l'un ou l'autre des immeubles initiaux, dans l'immédiat ou dans l'avenir, ni, dans le cas des évaluations, que les projections établies dans celle-ci pourront se concrétiser. En outre, la date de prise d'effet des évaluations est le 31 mars 2025, et elles ne sont donc pas à jour à la date du présent prospectus et ne le seront pas non plus à la date de clôture. Comme les prix de l'immobilier et des THL varient au fil du temps en raison de différents facteurs, les valeurs des immeubles initiaux reflétées dans les évaluations pourraient ne pas constituer un indicateur fiable de la valeur marchande actuelle ou future des immeubles initiaux. À long terme, la demande future et une diminution des taux du marché et d'autres frais pourraient avoir une incidence sur le revenu de location total, ce qui pourrait au bout du compte influencer sur l'évaluation sous-jacente des immeubles initiaux.

Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne seront pas nécessairement négociées à des cours déterminés seulement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Par conséquent, les parts pourraient se négocier selon une prime ou un escompte par rapport aux valeurs sous-entendues par les évaluations.

Possibilité que la protection d'assurance soit insuffisante

La FPI tentera de maintenir une assurance suffisante de la nature et du montant de celles qui sont habituellement souscrites pour des immeubles semblables à ceux dont elle est propriétaire afin de couvrir les risques importants auxquels elle-même, en tant qu'entité, ainsi que les immeubles sont exposés. Toutefois, il existe certains types de pertes liées aux immeubles, généralement, de nature catastrophique, tel que les pertes attribuables à des guerres, des actes de terrorisme, des séismes, des inondations, des tornades, des ouragans, la présence de polluants ou des questions d'ordre environnemental, qui sont inassurables ou qui ne sont pas assurables économiquement, ou qui peuvent être assurés sous réserve de certaines restrictions, tel que, par exemple d'importantes franchises ou participations aux coûts. Bien que la FPI tentera de souscrire une assurance contre la perte de produits découlant de la survenance de catastrophes naturelles, la FPI pourrait ne pas disposer d'une couverture suffisante pour l'ensemble de telles pertes. Si l'un des immeubles de la FPI devait être victime d'un sinistre qui n'est pas entièrement assuré ou si l'assureur est incapable de payer l'indemnité en raison de son insolvabilité, la valeur des actifs de la FPI sera réduite du montant d'un tel sinistre non assuré. De plus, outre toute réserve pour le fonds de roulement ou toutes autres réserves que la FPI peut établir, elle n'a pas accès à des sources de financement lui permettant de réparer ou de reconstruire un immeuble endommagé non assuré. En outre, dans la mesure où la FPI est tenue de verser subitement d'importantes sommes au chapitre de l'assurance, elle pourrait voir ses bénéfices réduits de sorte que les distributions versées aux porteurs de parts pourraient être réduites ou inexistantes. De plus, la FPI souscrira une assurance responsabilité civile liée au prospectus pour une durée de six ans, dont les bénéficiaires seront les personnes et les entités suivantes, énumérées en ordre de priorité : (i) individuellement, les fiduciaires et les dirigeants de la FPI; (ii) la FPI; et (iii) le promoteur, en cette qualité, sous réserve de certaines limites, franchises et autres modalités et conditions.

Risque lié aux renouvellements d'assurance

Certains événements pourraient faire en sorte qu'il soit plus difficile et coûteux d'obtenir des assurances dommages, notamment une couverture des risques catastrophiques. Lorsque ses polices d'assurance actuelles viendront à échéance, notamment l'assurance contre la perte de produits découlant de la survenance de catastrophes naturelles, la FPI pourrait avoir de la difficulté à souscrire ou à renouveler des assurances dommages comportant les mêmes niveaux de couverture et des modalités similaires. De telles assurances pourraient être plus limitées, et il pourrait être difficile de souscrire une couverture des risques catastrophiques (p. ex. les tremblements de terre, les tornades, les ouragans, les inondations et les actes terroristes) couvrant pleinement les pertes éventuelles. Si la FPI ne parvient pas à souscrire des assurances adéquates contre certains risques, elle pourrait être en défaut aux termes de certaines clauses restrictives portant sur sa dette ou d'autres engagements contractuels qu'elle a pris et qui exigent qu'elle souscrive une assurance adéquate couvrant ses immeubles afin de se protéger contre le risque de perte. Si cela devait arriver ou si la FPI était incapable de souscrire des assurances adéquates et que ses immeubles subissaient des dommages qui auraient autrement été couverts par une assurance, l'entreprise, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI de même que sa capacité d'effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts pourraient s'en ressentir considérablement.

Prévisions financières

Les prévisions financières figurant dans le présent prospectus ont été établies à l'aide d'hypothèses qui reflètent le déroulement attendu par la direction pour les périodes visées, compte tenu du jugement de la direction en ce qui a trait à la conjoncture économique la plus probable. Rien ne garantit que les hypothèses reflétées dans les prévisions financières se révéleront exactes. Les résultats réels pour la période couverte par les prévisions pourraient différer sensiblement des résultats prévus, et les différences pourraient être importantes. La FPI, le promoteur ou les preneurs fermes ne font aucune déclaration selon laquelle les résultats réels obtenus au cours de la période couverte par les prévisions seront les mêmes, en totalité ou en partie, que les résultats prévus dans les présentes. Voir « Énoncés prospectifs » et « Prévisions financières ».

Dépendance envers le personnel clé

La direction et la gouvernance de la FPI dépendent des services de certains membres du personnel clé, y compris certains membres de la haute direction et des fiduciaires. La perte des services d'un membre du personnel clé et l'incapacité de la FPI à recruter et à maintenir en poste du personnel compétent et chevronné pourraient avoir une incidence défavorable sur la FPI de même que sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et pourrait diminuer les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Main-d'œuvre syndiquée

Les frais de main-d'œuvre pourraient poser de multiples problèmes pour les filiales de la FPI dont la main-d'œuvre est syndiquée. Le cas échéant, les activités à ces filiales peuvent occasionnellement être perturbées par des grèves, des lockouts, des arrêts de travail ou des manifestations publiques (qui peuvent cibler des filiales non syndiquées de même que celles qui emploient une main-d'œuvre syndiquée) ou une publicité ou d'autres mesures à caractère négatif. La FPI pourrait également engager des frais juridiques accrus et voir augmenter ses coûts de la main-d'œuvre indirecte par suite de différends contractuels ou d'autres événements. La FPI peut engager des coûts supplémentaires liés aux prestations de retraite et aux autres prestations versées aux employés syndiqués. En outre, les filiales ayant conclu des conventions collectives avec des employés sont beaucoup plus vulnérables aux activités de la main-d'œuvre que d'autres. La résolution des conflits de travail ou la renégociation de contrats de travail pourrait se solder par une hausse des frais de main-d'œuvre, soit par voie d'augmentations salariales ou des avantages sociaux, soit par voie de changements des règles de travail qui entraînent une hausse des frais d'exploitation de la filiale. De plus, les conventions collectives peuvent limiter la capacité de la filiale de réduire la taille de son effectif durant un ralentissement économique parce que les conventions collectives sont négociées entre les gestionnaires de filiales et les syndicats. La FPI n'est pas en mesure de contrôler l'issue de telles négociations.

Nouveaux marchés

Si l'occasion se présente, la FPI pourrait étudier la possibilité d'acquérir des immeubles dans de nouveaux marchés situés à l'extérieur des zones d'acquisition. Chacun des risques applicables à la capacité de la FPI à acquérir et à intégrer et exploiter avec succès des immeubles dans les zones d'acquisition s'applique également à sa capacité à acquérir et à intégrer et exploiter avec succès des immeubles dans de nouveaux marchés situés à l'extérieur des zones d'acquisition. En plus de ces risques, la FPI pourrait ne pas connaître aussi bien la dynamique et la conjoncture du marché dans les nouveaux marchés situés

à l'extérieur des zones d'acquisition, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa capacité à pénétrer ces marchés ou à y exercer des activités. La FPI pourrait ne pas être en mesure d'atteindre le rendement souhaité sur ses investissements dans de nouveaux marchés situés à l'extérieur des zones d'acquisition. L'incapacité de la FPI à pénétrer de nouveaux marchés situés à l'extérieur des zones d'acquisition pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie, le cours par part et sa capacité d'acquitter les obligations du service de la dette et d'effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts.

Risques liés à l'aménagement, au réaménagement et à la rénovation d'immeubles

Bien que la FPI puisse effectuer des travaux d'aménagement et de réaménagement d'immeubles ou d'importants travaux de rénovation à l'égard de ses immeubles, elle ne prévoit pas le faire à court terme. Toutefois, si elle le fait, elle s'exposera à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et le coût du financement et la capacité d'en obtenir selon des modalités satisfaisantes; b) la disponibilité et l'obtention en temps opportun d'approbations de zonage et d'autres approbations des autorités de réglementation; c) la capacité d'atteindre un niveau d'occupation et/ou des niveaux de loyer acceptables à l'achèvement des travaux; d) la possibilité que la FPI ne parvienne pas à recouvrer les dépenses déjà engagées si elle abandonne des occasions de réaménagement après avoir commencé à les explorer; e) la possibilité que la FPI puisse engager des fonds et consacrer du temps dans la gestion de projets qu'elle ne mène pas à terme; f) les taux d'occupation durant le projet; g) la possibilité que les coûts de construction ou de réaménagement d'un projet dépassent les estimations initiales, rendant ainsi le projet moins rentable qu'initialement prévu, ou encore, non rentable; h) la possibilité qu'il faille plus de temps pour réaliser la construction ou le réaménagement d'un projet ou en assurer la location une fois celui-ci terminé que le temps initialement prévu, ce qui aurait un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les liquidités de la FPI; i) les coûts engagés et la réalisation en temps voulu des travaux de construction (y compris des risques échappant au contrôle de la FPI, tels que les conditions climatiques, la disponibilité de la main-d'œuvre ou les pénuries de matériaux); j) des différends opposant les entrepreneurs et les sous-traitants, des grèves, des conflits ouvriers ou des interruptions au niveau de l'approvisionnement; k) des retards pour ce qui est d'obtenir, ou encore l'incapacité d'obtenir, les permis nécessaires en matière de zonage, d'occupation, d'utilisation du sol et autres permis gouvernementaux, de même que des modifications dans les lois régissant le zonage et l'utilisation du sol; l) la possibilité que les taux d'occupation ainsi que les loyers pour un projet terminé ne suffisent à en assurer la rentabilité; m) la possibilité que la capacité de la FPI à disposer d'immeubles ayant été réaménagés dans l'intention de les vendre soit touchée par la capacité des acheteurs éventuels à obtenir du financement; et n) la disponibilité du financement, ainsi que les coûts qui y sont associés, nécessaire pour financer les activités d'aménagement de la FPI selon des modalités favorables, l'impossibilité d'obtenir du financement.

Les risques susmentionnés pourraient occasionner d'importants retards ou d'importantes dépenses non prévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher que soient entreprises des activités de réaménagement ou que soient menées à terme les activités de réaménagement une fois celles-ci entreprises. De plus, les projets de réaménagement sont risqués, car le rendement de tels investissements pourrait ne pas répondre aux attentes et comporter un risque accru de litiges (et les risques qui en découlent) avec des entrepreneurs, des sous-traitants, des fournisseurs, des partenaires et autres. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation, les liquidités, le cours des parts, ainsi que sur les distributions en espèces aux porteurs de parts et la capacité à satisfaire aux obligations de la FPI en ce qui a trait au remboursement du capital et au versement d'intérêt.

Contrats de coentreprise

OpCo peut, directement ou indirectement, effectuer un placement aux termes d'un contrat de coentreprise dans le cadre duquel OpCo détiendrait une participation sans contrôle. Bien que la FPI puisse ne pas exercer de contrôle sur ces placements et, par conséquent, ne parvenir qu'à protéger de façon limitée la position qu'elle détient dans ceux-ci, de tels contrats devraient contenir des modalités et conditions qui sont raisonnables sur le plan commercial. Quoi qu'il en soit, de tels placements peuvent comporter des risques que ne comportent pas des placements auxquels ne participe pas un tiers, y compris la possibilité qu'un coentrepreneur éprouve des difficultés financières, ce qui aurait une incidence sur de tels placements, qu'il ait des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux qui ne sont pas compatibles à ceux de la FPI (y compris, en ce qui a trait à la vente d'immeubles détenus par la coentreprise ou au moment choisi pour dissoudre et liquider une telle coentreprise), ou qu'il puisse prendre des mesures allant à l'encontre des objectifs de placement de la FPI. La FPI peut également, dans certaines circonstances, être tenue responsable des actes posés par ses coentrepreneurs tiers.

Restriction des activités

Plusieurs des documents constitutifs et des contrats importants de la FPI (notamment, la déclaration de fiducie) prévoiront des restrictions qui limitent les activités de la FPI et de ses filiales pour veiller à ce que la FPI se conforme à certaines dispositions de la Loi de l'impôt et du Code. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts* », « *OpCo* », « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* », « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* » et « *Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt* ». Le respect de ces restrictions peut limiter la marge de manœuvre de la FPI quant à la nature et à la portée de ses placements et activités et peut de ce fait avoir une incidence défavorable sur le rendement économique de la FPI, y compris sa capacité de croissance.

Taxe de mutation applicable dans la ville de New York et l'État de New York

Sous réserve de certaines exceptions, la ville de New York et l'État de New York imposent une taxe sur le transfert d'un bien immobilier de la ville de New York et/ou de l'État de New York ou le transfert d'une participation majoritaire dans un bien immobilier de la ville de New York et/ou de l'État de New York, à un taux combiné courant pouvant correspondre à au plus 3,275 % de la juste valeur marchande du bien immobilier de la ville de New York et/ou de l'État de New York. Le transfert direct ou indirect d'une participation de 50 % ou plus dans le capital ou les profits d'une entité propriétaire d'un bien immobilier constituerait généralement le transfert d'une participation majoritaire dans un bien immobilier. Certaines règles de regroupement s'appliquent pour déterminer si un transfert d'une participation majoritaire a eu lieu. Par exemple, les transferts effectués à l'intérieur d'une période de trois ans sont généralement présumés regroupés. L'Acquisition constituera un transfert de participations majoritaires dans les immeubles initiaux et OpCo paiera alors des taxes de mutation à la ville de New York et à l'État de New York. Si le transfert futur d'une participation dans une entité propriétaire des immeubles initiaux a lieu, une taxe de mutation supplémentaire sera payable à la ville de New York et/ou à l'État de New York sur le pourcentage additionnel transféré, calculé en fonction de la juste valeur marchande de l'immeuble de la ville de New York et/ou de l'État de New York au moment de ce transfert (dans la mesure où les transferts qui sont traités comme faisant partie du transfert de la participation majoritaire ayant eu lieu au moment de l'Acquisition, ou en tant que transfert ou série de transferts distincts faisant en sorte que le seuil de 50 % est atteint), ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

Risques de litige

Dans le cours normal des activités de la FPI, que ce soit directement ou indirectement, celle-ci pourrait être mise en cause dans diverses procédures judiciaires, y être nommée partie ou être visée par celles-ci, notamment, des procédures réglementaires, des procédures fiscales et des mesures légales ayant trait à ses immeubles, aux préjudices corporels, aux dommages des biens, aux litiges avec les locataires, aux impôts fonciers, aux droits fonciers, à l'environnement et aux différends contractuels. Il est impossible de prédire l'issue de procédures en cours, en instance ou futures avec certitude, et celles-ci pourraient être résolues de façon défavorable à la FPI et, par conséquent, avoir un effet défavorable sur les actifs, les passifs, l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Même si la FPI devait avoir gain de cause dans le cadre d'une telle procédure judiciaire, cela pourrait lui coûter cher en argent et en temps, et détourner l'attention de la direction et du personnel clé qu'ils se doivent de consacrer aux affaires de la FPI, ce qui aurait également un effet défavorable important sur les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions en espèces aux porteurs de parts. Il se peut que ce risque s'exacerbe pour la FPI comparativement à d'autres fiducies de placement immobilier canadiennes sans immeubles aux États-Unis du fait que le climat juridique aux États-Unis, comparativement à celui au Canada, tend à susciter un nombre accru de réclamations et des dommages-intérêts plus imposants. Ce risque pourrait être exacerbé davantage si la FPI perd son statut d'« émetteur privé étranger » dans l'avenir. Voir « *Facteurs de risque — Perte éventuelle du statut d'émetteur privé étranger* ».

Intelligence artificielle

La FPI pourrait dans l'avenir intégrer des solutions d'intelligence artificielle (« IA ») dans son infrastructure de technologie de l'information et utiliser l'IA pour améliorer l'efficacité de la FPI. Avec le temps, ces applications pourraient devenir importantes dans le cadre des activités d'exploitation de la FPI. Le fait pour des concurrents de la FPI de mettre en œuvre des solutions d'IA plus efficacement que ne le fait la FPI pourrait nuire à la capacité concurrentielle de la FPI. En outre, des applications d'IA utilisées par la FPI qui produiraient des résultats incorrects ou insuffisants pourraient nuire aux activités, à la réputation, à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la FPI. Des solutions d'IA que la FPI pourrait utiliser dans l'avenir pourraient être développées, mises au point et entraînées au moyen de plusieurs ensembles de données, y compris des données publiques et exclusives. Si les solutions d'IA sont mal conçues, si les données utilisées pour mettre au point ou

entraîner les solutions d'IA sont incomplètes, inadéquates ou tendancieuses ou si elles dérivent avec le temps d'une façon quelconque, ou si le fournisseur de solutions d'IA n'avait pas ou a omis de conserver des droits suffisants pour utiliser les données sur lesquelles ces solutions d'IA reposent, le rendement de l'infrastructure de technologie de l'information et des activités de la FPI, ainsi que la réputation de la FPI, pourraient en souffrir.

L'utilisation accrue des applications d'IA pourrait augmenter l'exposition de la FPI à un incident de cybersécurité. En outre, le recours à l'IA présente des enjeux d'éthique émergents, comme l'utilisation appropriée au moyen d'applications d'IA de documents protégés par droits d'auteur et la réduction de l'effectif, ce qui pourrait entacher la réputation, causer un préjudice concurrentiel ou engager la responsabilité juridique. L'évolution rapide de l'IA, y compris l'éventuelle réglementation gouvernementale de l'IA, pourrait nécessiter des ressources considérables pour développer, mettre à l'épreuve et maintenir l'infrastructure de technologie de l'information et pour veiller à ce que la FPI mette en œuvre l'utilisation de l'IA de manière éthique. La FPI pourrait engager sa responsabilité dans le cadre de son utilisation de l'IA en enfreignant des lois et des règlements, en portant atteinte aux droits de tiers, notamment en matière de vie privée ou de propriété intellectuelle, ou en rompant des contrats auxquels la FPI est partie. En outre, ces risques incluent la possibilité d'une surveillance, nouvelle ou accrue, de la part du gouvernement ou d'autorités de réglementation, de litiges ou d'autres responsabilités juridiques, de préoccupations d'ordre éthique, de perceptions négatives de la part des consommateurs ou d'autres utilisateurs finaux quant à l'IA ou d'autres complications qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

Normes internationales d'information financière

Le Conseil des normes comptables du Canada exige de toutes les entreprises ayant une obligation d'information du public qu'elles dressent leurs états financiers intermédiaires et annuels conformément aux IFRS. La FPI est tenue de communiquer son information conformément aux IFRS. Des projets permanents menés par le Conseil des normes comptables internationales ainsi que des projets conjoints menés avec le Financial Accounting Standards Board des États-Unis qui devraient entraîner de nouvelles prises de position se poursuivent. Ces projets pourraient avoir une incidence défavorable sur la façon dont la FPI communique son information financière et ses résultats d'exploitation.

Facteurs de risque liés à la relation de la FPI avec les porteurs de la participation conservée

Participation importante des porteurs de la participation conservée

À la réalisation de l'Acquisition, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, (i) les porteurs de la participation conservée devraient être propriétaires d'environ 22 122 533 parts d'OpCo au total, représentant une participation globale approximative de 39,9 % dans OpCo, ou une participation globale approximative de 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, et (ii) les fondateurs détiendront dans l'ensemble environ 22 122 533 parts à droit de vote du conseil, chaque fondateur détenant environ 11 061 266 d'entre elles.

De plus, la convention relative aux droits des investisseurs requerra que certaines opérations visant la FPI et OpCo soient assujetties au consentement de chaque personne désignée par les porteurs de la participation conservée (à ce titre et au nom des porteurs de la participation conservée), dans la mesure où les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés sont propriétaires, au total, d'au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo alors en circulation (directement ou indirectement, y compris les titres de capitaux propres équivalents octroyés à un porteur de la participation conservée aux termes de tout régime de rémunération incitative applicable adopté par la FPI ou par OpCo) ou, si les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés sont propriétaires d'une participation inférieure à ce pourcentage, en ce qui concerne tout droit de consentement des porteurs de la participation conservée soumis à un vote des porteurs de parts, que la participation détenue par les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés constitue au moins le nombre de parts d'OpCo qui, une fois regroupées avec le nombre de parts dont les voix sont exprimées contre une telle mesure, représentent au moins 33 ⅓ % des parts d'OpCo en circulation appartenant aux porteurs de la participation conservée (et à leurs cessionnaires autorisés) et des parts, prises dans l'ensemble. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits de consentement* ». En outre, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, la FPI émettra au total environ 22 122 533 parts à droit de vote du conseil aux fondateurs à la clôture, et chaque fondateur détiendra environ 11 061 266 d'entre elles. Chaque part à droit de vote du conseil comportera un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts dans le cadre de l'élection des fiduciaires. Par conséquent, tant que les porteurs de la participation conservée et leurs cessionnaires autorisés conserveront une participation importante dans OpCo, ils pourront exercer une grande influence sur les affaires d'OpCo et de la FPI et empêcher certaines opérations fondamentales.

Par conséquent, les parts pourraient être moins liquides et être négociées à moindre prix comparativement à ces parts dans des circonstances où les porteurs de la participation conservée n'ont pas la capacité d'exercer une influence sur les questions touchant la FPI ou d'en décider. En outre, la participation importante des porteurs de la participation conservée dans OpCo pourrait rendre moins probable toute opération entraînant un changement de contrôle de la FPI, notamment des opérations qui permettraient à un investisseur, en tant que porteur de parts, de recevoir par ailleurs une prime pour ses parts par rapport à leur cours en vigueur. En outre, la participation importante des porteurs de la participation conservée dans OpCo pourrait décourager des offres concurrentes si les porteurs de la participation conservée présentaient une offre visant la FPI.

Chaque part d'OpCo est rachetable dans certaines circonstances à la demande de son porteur contre des liquidités ou, au choix des fiduciaires indépendants de la FPI, des parts (à raison de une pour une, sous réserve des ajustements antidilution d'usage). Si un fondateur ou les autres porteurs de la participation conservée détenant les parts d'OpCo demandent le rachat d'une partie ou de la totalité de leurs parts d'OpCo contre des parts et qu'ils vendent par la suite ces parts sur le marché public après l'expiration du délai de conservation applicable (ou plus tôt, si cela est permis), le cours des parts pourrait baisser sensiblement. De plus, bien que les porteurs de la participation conservée aient informé la FPI qu'ils ont actuellement l'intention de continuer de détenir une participation importante dans OpCo (par la propriété directe ou indirecte de parts ou de parts d'OpCo) dans un avenir prévisible, la perception sur le marché public que de telles ventes se produiront pourrait avoir également un tel effet.

Structure des parts de la FPI et influence importante des fondateurs

La structure des parts de la FPI sera composée de parts et de parts à droit de vote du conseil qui comportent un droit de vote par titre, pourvu que les porteurs des parts à droit du conseil votent uniquement à l'égard de l'élection des fiduciaires. La FPI a demandé l'inscription des parts à la cote de la TSX et de l'OTCQX. Les parts à droit de vote du conseil ne seront inscrites à la cote d'aucune bourse, mais seront émises à chacun des fondateurs selon un nombre total correspondant au nombre total de parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée à la clôture. Par conséquent, à la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, chaque fondateur détiendra environ • % des droits de vote totaux de la FPI, pourvu que les parts à droit de vote du conseil, qui seront toutes émises aux fondateurs, confèrent uniquement le droit de vote à l'égard de l'élection des fiduciaires. Par conséquent, les fondateurs auront une influence considérable sur l'élection des fiduciaires. Cela peut avoir une incidence sur la composition du conseil.

De plus, certains investisseurs pourraient démontrer peu d'intérêt pour les investissements dans des sociétés dont les structures de titres avec droit de vote comportent des droits de vote différentiels, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts. Il existe un risque que la structure des parts de la FPI entraîne l'exclusion de la FPI de certains indices boursiers ou qu'elle limite la capacité de la FPI d'inscrire les parts à la cote de certaines bourses. Il se pourrait que les intérêts des porteurs de parts ne concordent pas avec ceux des porteurs de parts à droit de vote du conseil eu égard à l'élection des fiduciaires.

Conflits d'intérêts éventuels avec certaines personnes apparentées

Conformément à la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, sauf si OpCo et les fiduciaires indépendants y consentent, les personnes assujetties à des restrictions ne pourront pas exercer, au cours de toute période pendant laquelle la convention de non-concurrence et de non-sollicitation demeure en vigueur, certaines activités qui seraient en concurrence avec la FPI. Cependant, rien ne garantit qu'un tribunal dans un territoire donné ferait exécuter les clauses restrictives de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation dans le cas où une personne assujettie à des restrictions y contreviendrait, même lorsque ces clauses demeurent en vigueur, puisque les tribunaux se sont montrés de plus en plus critiques envers les clauses restrictives. En outre, après l'expiration de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, aucune limite ou restriction ne sera imposée de quelque manière que ce soit à une personne assujettie à des restrictions, en ce qui concerne la propriété, l'acquisition, la construction, l'aménagement ou le réaménagement d'immeubles, et une personne assujettie à des restrictions pourra elle-même faire concurrence à la FPI en ce qui concerne l'obtention de locataires et l'achat, l'aménagement et l'exploitation de propriétés souhaitables pouvant servir de THL. De telles activités continues d'une personne assujettie à des restrictions peuvent entraîner des conflits d'intérêts entre la personne assujettie à des restrictions concernée et la FPI. En outre, advenant un changement de contrôle (au sens de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation) de la FPI ou d'OpCo, une personne assujettie à des restrictions aura le droit de résilier la convention de non-concurrence et de non-sollicitation sur présentation d'un avis écrit.

Aux termes de la convention relative au droit de première offre, chaque personne assujettie à des restrictions confèrera à OpCo le droit de première offre à l'égard d'occasions d'acquisition ou d'investissement repérées par la personne assujettie à

des restrictions concernée (et dans le cadre de certaines dispositions d'immeubles détenus en propriété par la personne assujettie à des restrictions concernée qui satisferaient par ailleurs aux critères de placement). Ainsi, dans certaines circonstances, les intérêts d'une personne assujettie à des restrictions pourraient différer de ceux d'OpCo et des autres porteurs de parts d'OpCo dans le cadre de telles opérations.

OpCo pourrait ne pas être en mesure de régler ces conflits et, même si elle y arrive, le règlement obtenu pourrait être moins favorable pour OpCo que si elle traitait avec une partie n'appartenant pas à des porteurs d'une participation importante dans OpCo. La convention relative au droit de première offre, le contrat de licence de marques et la convention de non-concurrence et de non-sollicitation peuvent être modifiés sur accord des parties, sous réserve du droit applicable et de l'approbation des fiduciaires indépendants. Étant donné la participation importante des porteurs de la participation conservée dans OpCo, OpCo pourrait ne pas avoir un pouvoir de négociation suffisant pour faire apporter les modifications nécessaires à ces conventions selon des modalités aussi avantageuses pour OpCo que celles dont elle pourrait bénéficier auprès d'une partie qui n'est pas contrôlée par un porteur de parts d'OpCo important. Rien ne garantit que les conflits d'intérêts réels ou éventuels seront tranchés en faveur d'OpCo.

Voir « *Porteurs de la participation conservée* » et « *Rémunération de la haute direction — Contrats importants* ».

Prise en charge de passifs

Par suite de l'Acquisition, la FPI prendra en charge (du fait de l'acquisition par OpCo de certaines entités juridiques dans le cadre de l'Acquisition) les passifs découlant de l'entreprise, des activités ou des actifs acquis par OpCo ou s'y rapportant, y compris les immeubles initiaux. OpCo pourrait prendre en charge des passifs inconnus qui pourraient être importants, ainsi que des passifs connus qui étaient initialement considérés comme non importants, mais qui sont devenus importants par la suite. La répartition de la valeur des actifs et des passifs entre les porteurs de la participation conservée et OpCo pourrait ne pas refléter la répartition qui aurait été obtenue entre OpCo et une partie qui n'était pas en position d'exercer une influence importante sur elle. Voir « *L'Acquisition* ».

Recours limités contre les porteurs de la participation conservée ou toute autre personne qui fait des déclarations et donne des garanties aux termes de la convention d'acquisition

Les acquéreurs ou les souscripteurs aux termes du présent prospectus n'auront pas de droit direct prévu par la loi ou d'autres droits contre les porteurs de la participation conservée ou toute autre personne qui fournit des engagements, des déclarations et des garanties aux termes de la convention d'acquisition, ou leurs porteurs de titres respectifs. Aux termes de la convention d'acquisition, les parties à celles-ci concernées fourniront certains engagements et certaines déclarations et garanties à OpCo (voir « *L'Acquisition — Conventions importantes — Convention d'acquisition* »). Le seul recours de la FPI relativement à l'Acquisition consistera à intenter une action pour manquement au contrat contre les associés cédants pour des manquements à leurs engagements, déclarations et garanties respectifs fournis aux termes de la convention d'acquisition. Le recours en cas de tels manquements peut être limité en raison de réserves quant à la connaissance de la partie concernée (ou des parties concernées) fournissant ces engagements, déclarations et garanties, de limites contractuelles et de limites quant à l'exercice de recours en vertu de la législation applicable, et de la capacité des associés cédants concernés de régler les réclamations de tiers. De plus, les associés cédants n'indemniseront pas la FPI ou OpCo en cas de manquement à leurs déclarations, garanties et engagements respectifs qui sont fournis dans la convention d'acquisition. Par conséquent, rien ne garantit que la FPI récupérera quoi que ce soit auprès des associés cédants en cas de manquement aux engagements, aux déclarations et aux garanties devant être fournis dans la convention d'acquisition ni que les actifs des associés cédants seront suffisants pour permettre une telle récupération. L'incapacité de récupérer intégralement une obligation importante contractée relativement à des manquements aux engagements, aux déclarations et aux garanties aux termes de la convention d'acquisition pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de la FPI. Voir « *L'Acquisition* », « *Droits de résolution et sanctions civiles* » et « *Promoteur* ». Malgré ce qui précède, le promoteur, la FPI et OpCo concluront la convention d'indemnisation, aux termes de laquelle, notamment, le promoteur déclarera et garantira que le présent prospectus ne contient aucune information fausse ou trompeuse (au sens donné à cette expression dans la législation canadienne en valeurs mobilières applicable), sous réserve des exceptions habituelles, y compris pour les tranches du présent prospectus qui comprennent des extraits ou des résumés de rapports d'experts. La capacité de la FPI et d'OpCo de présenter une réclamation contre les associés cédants en cas de manquement à leurs engagements, déclarations et garanties respectifs qui sont prévus dans la convention d'acquisition sera restreinte, la convention d'indemnisation pouvant représenter le seul recours de la FPI et d'OpCo en cas d'information fausse ou trompeuse liée à la vente des immeubles initiaux.

Facteurs de risque liés au placement et à la structure de la FPI

Dépendance envers OpCo

Le REN de la FPI sera presque entièrement tributaire des activités d'OpCo. Les distributions en espèces versées aux porteurs de parts dépendent de la capacité d'OpCo à verser des distributions à l'égard des titres d'OpCo. La capacité d'OpCo à verser des distributions ou à effectuer d'autres paiements ou à consentir des avances à la FPI pourrait être assujettie à des restrictions contractuelles ou législatives, y compris celles qui sont prévues dans des documents régissant la Dette d'OpCo et les immeubles détenus en propriété par OpCo ou ceux dans lesquels elle détient une participation. La capacité d'OpCo à verser des distributions ou à effectuer d'autres paiements ou à consentir des avances dépend également de la capacité de ses filiales à verser des distributions ou à effectuer d'autres paiements ou à consentir des avances à OpCo.

Rendement de l'investissement et distributions en espèces non garantis

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que la FPI tirera de ses immeubles. La capacité de la FPI à effectuer des distributions en espèces aux porteurs de parts et le montant réel de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs de la FPI et seront assujettis à divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes de certaines facilités de crédit, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des revenus provenant des locataires des immeubles de la FPI et des besoins en matière de dépenses en immobilisations. Les parts sont des titres de capitaux propres de la FPI et ne sont pas des titres à revenu fixe traditionnels. Contrairement aux titres à revenu fixe, rien n'oblige la FPI à distribuer un montant fixe aux porteurs de parts, la FPI n'est liée par aucune promesse de rembourser le prix d'achat initial d'une part à une date future donnée, et des réductions ou des interruptions des distributions en espèces pourraient à tout moment réduire le rendement établi en fonction du prix d'offre. La valeur marchande des parts se détériorera si la FPI se révèle incapable d'atteindre dans l'avenir les objectifs qu'elle s'est fixés en matière de distributions et de FPAE, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en espèces aux fins de l'impôt peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les investisseurs. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ». Par conséquent, le taux de rendement sur une période déterminée pour le porteur de parts ne sera pas nécessairement comparable avec le taux de rendement d'un titre à revenu fixe qui procure un « rendement sur le capital investi » sur la même période.

Volatilité éventuelle du cours des parts

Le cours des parts peut être volatil et connaître des fluctuations importantes en réaction à de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, notamment les facteurs suivants : (i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels de la FPI; (ii) les recommandations formulées par des analystes en valeurs mobilières; (iii) l'évolution du rendement financier ou de l'évaluation boursière d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables à la FPI; (iv) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction et d'autres membres clés du personnel de la FPI; (v) l'expiration du délai de conservation ou la levée ou l'expiration d'un blocage ou d'autres restrictions relatives au transfert des parts en circulation; (vi) les ventes réelles ou perçues de parts supplémentaires; (vii) les acquisitions ou les regroupements d'entreprises, les partenariats stratégiques, les coentreprises ou les engagements de capital d'importance auxquels prennent part la FPI ou ses concurrents; et (viii) les nouvelles sur les tendances, les préoccupations, les progrès technologiques, l'évolution de la concurrence, les modifications de la réglementation et d'autres questions connexes touchant le secteur ou les marchés cibles de la FPI. Le rendement annuel des parts constitue un autre facteur susceptible d'influer sur le cours des parts. Une augmentation des taux d'intérêt du marché pourrait inciter les acquéreurs ou les souscripteurs de parts à exiger un rendement annuel plus élevé, ce qui pourrait, en conséquence, avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts.

Les marchés des capitaux ont parfois connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont touché tout particulièrement les cours des titres de capitaux propres d'entités ouvertes et qui ne sont pas liées au rendement opérationnel, à la valeur des actifs sous-jacents ou aux perspectives de ces entités. Par conséquent, le cours des parts pourrait baisser même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de la FPI n'ont pas changé. En outre, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, peuvent entraîner des baisses de la valeur des actifs qui sont réputées ne pas être temporaires, et qui peuvent entraîner des pertes de valeur. De même, certains investisseurs institutionnels peuvent fonder leurs décisions d'investissement sur les pratiques et la performance environnementales, sociales et en matière de gouvernance de la FPI par rapport aux lignes directrices et aux critères en matière d'investissement respectifs de ces institutions, et le non-respect de ces critères pourrait se traduire par des investissements restreints ou inexistant dans les parts par ces institutions, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts. Rien ne garantit que les cours et les volumes ne

connaîtront pas des fluctuations continues. Si la volatilité accrue et la perturbation du marché persistent pendant une période prolongée, les activités de la FPI et le cours des parts de la FPI pourraient s'en ressentir considérablement.

Restrictions relatives aux rachats

Il est prévu que le droit de rachat se rattachant aux parts ne constituera pas le principal mécanisme à l'aide duquel les porteurs de parts pourront liquider leur placement. Le droit des porteurs de parts de recevoir une somme en espèces au moment du rachat de leurs parts fait l'objet des restrictions suivantes : (i) le montant total payable par la FPI à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (étant entendu que les fiduciaires peuvent, à leur appréciation, renoncer à cette restriction); (ii) à la date où ces parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX ou négociées ou cotées à une autre bourse ou sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur seule appréciation, fournit des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse, sur un marché où les parts sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse débutant immédiatement avant la date de rachat; et (iv) le rachat des parts ne doit pas donner lieu à la radiation de la cote des parts de la bourse principale à laquelle elles sont inscrites.

Nature du placement

Les parts représentent une participation fractionnaire dans la FPI et ne représentent pas un placement direct dans les actifs de la FPI, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des titres directs de l'actif de la FPI. Le porteur de parts ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, par exemple le droit d'intenter des recours en cas d'« abus » ou des actions « obliques ». Les droits des porteurs de parts sont fondés principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a pas de loi régissant les affaires de la FPI qui soit équivalente à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) ou à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, qui établit les droits des actionnaires des sociétés par actions dans diverses circonstances. De plus, la FPI pourrait ne pas être une entité reconnue aux termes de certaines lois sur l'insolvabilité telles que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, de ce fait, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité de la FPI est incertain. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, la FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt du fait qu'elle n'exerce pas ou n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Expérience limitée de la direction dans la gestion d'une entité ouverte

La majorité des membres de la haute direction de la FPI possèdent peu ou pas d'expérience dans la gestion d'une entité ouverte. Ils pourraient ne pas gérer avec succès ou efficacité la FPI, qui est assujettie à une surveillance rigoureuse par les organismes de réglementation et à des obligations d'information importantes aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. Plus particulièrement, ces nouvelles obligations nécessiteront une attention soutenue de la part de la direction et pourraient détourner son attention de la gestion courante de la FPI et de son entreprise.

Disponibilité des flux de trésorerie

Les FPAE pourraient excéder les liquidités dont la FPI dispose réellement de temps à autre en raison d'éléments comme les remboursements de capital, les coûts de location et les dépenses en immobilisations excédant les réserves stipulées constatées par la FPI dans son calcul des FPAE. La FPI pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions aux porteurs de parts afin de tenir compte de ces éléments. Les modalités de certaines dettes de la FPI pourraient à l'occasion interdire les paiements ou les distributions en espèces par la FPI dans certaines circonstances. Voir « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** — *Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés* ».

Dilution

Le nombre de parts que la FPI est autorisée à émettre est illimité. Sous réserve uniquement des modalités et conditions de la déclaration de fiducie, la FPI peut, à sa seule appréciation, émettre à l'occasion des parts supplémentaires (notamment dans le cadre de tout régime de rémunération incitative à l'intention des fiduciaires ou des employés qui pourrait être adopté ainsi que de toute acquisition future), ce qui pourrait diluer les participations des porteurs de parts.

La déclaration de fiducie et la convention d'exploitation prévoient que si une offre publique d'achat ne faisant pas l'objet d'une dispense est présentée, dans certaines circonstances, les modalités et conditions des parts d'OpCo détenues par d'autres personnes que l'initiateur (ou un membre de son groupe ou une personne ayant des liens avec lui) peuvent être automatiquement modifiées pour que ces parts soient rachetables à un taux correspondant à 110 % du taux de rachat alors en vigueur, ce qui pourrait diluer davantage les participations des porteurs de parts. Cette dilution pourrait être importante et entraîner un changement de contrôle de la FPI. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Offres publiques d'achat* ».

Absence de marché public antérieur

Il n'existe actuellement aucun marché public pour la négociation des parts. Le prix d'offre des parts offertes aux termes des présentes a été établi par voie de négociations entre la FPI, le promoteur et les preneurs fermes. La FPI ne peut prévoir le cours auquel les parts seront négociées à la clôture, et rien ne garantit qu'un marché de négociation actif se formera après la clôture ni, s'il s'en forme un, que ce marché sera maintenu au prix du placement. De plus, si aucun marché actif ne se forme ou n'est maintenu, les investisseurs pourraient avoir de la difficulté à vendre leurs parts.

Perte éventuelle du statut d'émetteur privé étranger

La FPI est actuellement un « émetteur privé étranger » au sens donné à l'expression *foreign private issuer* dans la Rule 405 prise en application de la Loi de 1933 et, à la réalisation du placement, elle prévoit se prévaloir de la dispense des obligations d'information prévues par la *Securities Exchange Act of 1934* des États-Unis, en sa version modifiée (la « **Loi de 1934** »), en vertu de la *Rule 12g3-2(b)* prise en application de celle-ci. Toutefois, aux termes de la Loi de 1934, le statut d'émetteur privé étranger est déterminé chaque année le dernier jour ouvrable du deuxième trimestre le plus récemment terminé d'un émetteur, et selon le nombre prévu de porteurs de parts américains de la FPI après la clôture, la FPI pourrait ne pas être admissible à titre d'émetteur privé étranger à sa prochaine date de détermination en 2026. Si la FPI n'est pas admissible à titre d'émetteur privé étranger à cette date de détermination ou à une date de détermination future, elle pourrait être tenue à l'avenir de s'inscrire à titre de société déclarante (*reporting company*) en vertu de la Loi de 1934 et de devenir assujettie aux mêmes exigences en matière de déclaration et de gouvernance que les émetteurs nationaux américains. Dans un tel cas, la FPI serait tenue d'établir ses états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus des États-Unis et de devenir assujettie à des exigences d'information plus détaillées et plus étendues, ainsi que de modifier certaines de ses politiques en matière de gouvernance afin de se conformer aux pratiques en matière de gouvernance associées aux émetteurs nationaux américains. Cette transition et ces modifications augmenteraient les coûts de la FPI liés au fait d'être une entité ouverte assujettie aux obligations d'information et pourraient détourner l'attention de la direction d'autres enjeux commerciaux, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Si la FPI est tenue de se conformer aux obligations d'information de la Loi de 1934 dans l'avenir, on s'attend à ce qu'elle continue de devoir se conformer aux obligations d'information et aux autres obligations applicables en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes.

Subordination structurelle des parts

En cas de faillite, de liquidation ou de réorganisation des filiales de la FPI, les créanciers de la Dette et leurs fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs créances au moyen des actifs de ces filiales avant que des actifs ne puissent être distribués à la FPI ou aux porteurs de parts. Les parts sont dans les faits subordonnées aux dettes et aux autres obligations des filiales de la FPI. Dans la mesure où la FPI serait considérée comme un créancier de ces filiales, les réclamations de la FPI pourraient quand même être subordonnées à toute sûreté ou autre charge grevant leurs actifs et à leurs dettes ou à d'autres obligations ayant priorité de rang sur les réclamations de la FPI. Les filiales de la FPI génèrent la totalité des liquidités de la FPI disponibles aux fins de distribution et détiennent la quasi-totalité des actifs de la FPI.

Contrôle restreint

Les porteurs de parts ne pourront exercer qu'un contrôle restreint à l'égard des modifications apportées aux politiques et aux activités de la FPI, ce qui augmente l'incertitude et les risques associés à un placement dans la FPI. Le conseil décidera des principales politiques à adopter, y compris les politiques portant sur le financement, la croissance, la capitalisation de la dette, l'admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier » et les distributions aux porteurs de parts. Le conseil pourrait modifier ou revoir ces politiques ainsi que d'autres politiques sans solliciter un vote des porteurs de parts. Conformément à la déclaration de fiducie, les porteurs de parts n'ont le droit de voter qu'à l'égard de certaines questions. Le vaste pouvoir

discrétionnaire des fiduciaires dans l'établissement des politiques et l'absence de contrôle des porteurs de parts sur ces politiques augmentent l'incertitude et les risques associés à un placement dans la FPI.

La clôture du placement privé central pourrait ne pas avoir lieu

Bien que la FPI ait conclu la convention de souscription avec l'investisseur central, rien ne garantit que toutes les conditions de la réalisation du placement privé central seront remplies.

Participation importante de l'investisseur central

Immédiatement après la clôture et le placement privé central, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, 6 000 000 de parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation) appartiendront à l'investisseur central. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, l'investisseur central sera propriétaire de 6 900 000 parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation). Par conséquent, l'investisseur central sera en mesure d'exercer une influence importante sur les questions qui doivent être tranchées par un vote des porteurs de parts. Dans la mesure où les intérêts de l'investisseur central diffèrent de ceux des autres porteurs de parts, les autres porteurs de parts pourraient être désavantagés par toute mesure que l'investisseur central pourrait chercher à prendre. En outre, la participation importante de l'investisseur central dans la FPI pourrait avoir un effet dissuasif sur les sociétés intéressées à réaliser des opérations comportant un changement de contrôle de la FPI et/ou l'investisseur central pourrait avoir la capacité de retarder ou d'empêcher un changement de contrôle, une fusion ou un regroupement ou d'autres opérations fondamentales touchant la FPI.

De plus, les parts émises dans le cadre du placement privé central seront des titres librement négociables lorsqu'elles seront émises à l'investisseur central et ne constitueront pas un « bloc de contrôle », dans chaque cas aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. Ainsi, sous réserve du respect de certaines exigences du *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933, l'investisseur central pourrait revendre les parts qu'il acquiert dans le cadre du placement privé central à la TSX à tout moment. Ces reventes ou la possibilité de telles reventes pourraient avoir une incidence défavorable importante sur le cours des parts.

Placements futurs de titres d'emprunt ou de capitaux propres ayant priorité de rang sur les parts

Si la FPI décide dans l'avenir d'émettre des titres d'emprunt ou de capitaux propres ayant priorité de rang sur les parts ou par ailleurs de contracter des dettes supplémentaires, il se peut que ces titres ou dettes soient régis par un acte de fiducie ou un autre instrument comportant des clauses restreignant la marge de manœuvre de la FPI quant à son exploitation et limitant la capacité de la FPI de verser des distributions aux porteurs de parts. En outre, tout titre convertible ou échangeable que la FPI émet dans l'avenir pourrait comporter des droits, des préférences et des privilèges, y compris en ce qui a trait aux distributions, plus avantageux que ceux dont sont assorties les parts, ce qui pourrait se solder par une dilution pour les porteurs de parts. Du fait que la décision de la FPI d'émettre des titres d'emprunt ou de capitaux propres dans le cadre d'un placement futur ou par ailleurs de contracter des dettes supplémentaires dépendra de la conjoncture du marché et d'autres facteurs indépendants de la volonté de la FPI, la FPI n'est pas en mesure de prédire ou d'estimer le montant, le moment ou la nature des placements ou des financements futurs, ce qui, dans tous les cas, pourrait réduire le cours des parts et diluer la valeur des parts.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ne sera assujéti à quelque responsabilité que ce soit envers quiconque relativement à la détention d'une part. De plus, des dispositions législatives ont été adoptées dans la province d'Ontario ainsi que dans certaines autres provinces en vue de conférer une responsabilité limitée aux porteurs de parts dans ces provinces. Toutefois, il existe un risque, que la FPI considère comme minime dans les circonstances, qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de la FPI dans la mesure où les actifs de la FPI ne suffiraient pas à régler les montants qui lui sont réclamés. Il est prévu que les affaires de la FPI seront menées de façon à minimiser le plus possible ce risque.

Force exécutoire de jugements contre des filiales étrangères

Holdings et OpCo sont constituées sous le régime des lois de l'État du Delaware. Tous les actifs de Holdings et d'OpCo sont situés à l'extérieur du Canada, et les membres de la haute direction de la FPI (sauf M. Peter Sweeney), dont un (Joshua Gotlib) est également fiduciaire, ainsi que MM. Meyer Orbach, Mark Teo et Kyle Permut, qui sont des fiduciaires de la FPI, ainsi que certains des experts dont la FPI ou les membres du même groupe ont retenu les services, sont résidents d'autres

pays que le Canada. Par conséquent, il peut être difficile, voire impossible, pour les investisseurs d'effectuer la signification au Canada à ces personnes ou de faire exécuter contre elles au Canada des jugements obtenus des tribunaux canadiens en application des sanctions civiles prévues par les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. La possibilité de faire exécuter aux États-Unis par un tribunal dans des actions principales, ou des actions en exécution de jugements des tribunaux du Canada, relativement à la responsabilité civile fondée sur les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables est incertaine.

Communication de l'information financière et autres exigences imposées aux sociétés ouvertes

Par suite du placement, la FPI deviendra assujettie aux obligations de communication de l'information et à d'autres obligations aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable et des règles de la bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites, notamment le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*. Ces obligations, notamment en matière de communication de l'information, font en sorte que la direction de la FPI ainsi que ses ressources administratives, opérationnelles et comptables seront fortement sollicitées. Pour se conformer à ces obligations, la FPI devra élaborer des systèmes, mettre en pratique des contrôles financiers et des contrôles de gestion de même que des systèmes et des procédures de communication de l'information et embaucher du personnel comptable et financier. Si la FPI n'est pas en mesure d'atteindre ces objectifs requis dans les délais fixés et de façon efficace, sa capacité à respecter les exigences en matière de communication de l'information financière et les autres règles qui s'appliquent aux émetteurs assujettis pourrait être compromise. En outre, le défaut de maintenir des contrôles internes efficaces pourrait faire en sorte que la FPI manque à ses obligations de communication de l'information ou entraîner l'inclusion d'inexactitudes importantes dans ses états financiers. Le fait que la FPI pourrait ne pas être en mesure de fournir des rapports financiers fiables ou d'empêcher des activités frauduleuses pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa réputation et ses résultats d'exploitation, ce qui pourrait faire en sorte que les investisseurs ne se fient plus à l'information financière communiquée par la FPI et entraîner la baisse du cours des parts. En outre, si la FPI perd son statut d'« émetteur étranger privé » après la clôture, les obligations d'information financière et les autres obligations d'information applicables aux sociétés ouvertes en vertu de la Loi de 1934 seront plus onéreuses que ses obligations d'information et ses autres obligations en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Voir la rubrique « *Facteurs de risque — Perte éventuelle du statut d'émetteur privé étranger* ».

La direction a relevé des faiblesses importantes dans les contrôles internes à l'égard de l'information financière historique du portefeuille initial pendant le processus de préparation des états financiers. Ces faiblesses importantes, avant la constitution de la FPI, étaient liées à un manque de connaissances nécessaires de la part des préparateurs des états financiers et à leur incapacité à préparer les états financiers combinés du portefeuille initial conformément aux normes comptables applicables, ainsi qu'à l'incapacité de la direction d'examiner ces états financiers à un niveau opérationnel suffisant pour déceler ces erreurs. Durant les périodes pertinentes, le portefeuille initial appartenait à des entités à capital fermé, qui n'appliquaient pas dans le cadre de leur comptabilité le même niveau de rigueur et de surveillance que celui qui est requis des émetteurs assujettis publics. La FPI a enrichi ses compétences en matière de comptabilité financière en s'adjoignant les services d'un chef des finances possédant de l'expérience auprès d'émetteurs assujettis publics et recruté du personnel qualifié pour son équipe des finances. La direction est en voie de remédier à ces faiblesses importantes, notamment en mettant en œuvre divers processus et contrôles afin de réduire le risque d'inexactitudes importantes potentielles dans les états financiers consolidés annuels et intermédiaires de la FPI, ce qui, selon la direction, corrigera les causes sous-jacentes à ces faiblesses importantes et permettra à la direction de la FPI de délivrer les attestations nécessaires à l'intérieur des délais requis à l'avenir. Cependant, il y a un risque qu'il ne soit pas remédié à ces faiblesses importantes en temps opportun, ou que des lacunes supplémentaires dans les contrôles émergent.

La direction ne s'attend pas à ce que les contrôles et les procédures en matière de communication de l'information de la FPI ainsi que ses contrôles internes à l'égard de la communication de l'information financière parviennent à empêcher toutes les erreurs et activités frauduleuses. Peu importe l'excellence de sa conception et de son application, un système de contrôle ne peut que fournir une garantie raisonnable, et non absolue, quant à l'atteinte de ses objectifs. En outre, la conception d'un système de contrôle doit tenir compte du fait qu'il existe des contraintes sur le plan des ressources, et les avantages des contrôles doivent être pris en considération par rapport à leurs coûts. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir une garantie absolue quant à la détection de tous les problèmes de contrôle au sein d'une entreprise. Les limites inhérentes comprennent le fait qu'un jugement sur lequel est fondée une décision pourrait être erroné et que des défaillances pourraient se produire en raison de simples erreurs. De plus, il est possible de contourner des contrôles au moyen de gestes posés individuellement par certaines personnes, de collusion entre au moins deux personnes, ou de leur annulation par la direction. En raison des limites inhérentes à un système de contrôle efficient, des inexactitudes causées par des erreurs ou des activités frauduleuses pourraient se produire et ne pas être décelées.

Risque de change

Les porteurs de parts qui résident dans des pays où le dollar américain n'est pas la monnaie fonctionnelle seront assujettis au risque de change associé à un placement dans les parts et aux distributions de la FPI, qui seront libellées en dollars américains.

Risques liés à l'impôt

Résidence de la FPI aux fins de l'impôt fédéral au Canada et aux États-Unis

La FPI est une résidente du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt et est traitée en tant que société nationale aux États-Unis aux termes du Code. Par conséquent, la FPI est généralement tenue de payer de l'impôt sur son revenu mondial, que ce soit au Canada ou aux États-Unis. Toutefois, au sein de ces deux territoires, la FPI ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur la tranche de son revenu qu'elle distribue aux porteurs de parts (sous réserve de certaines restrictions et exceptions). La direction de la FPI est d'avis que le statut de la FPI en tant que fiducie de placement immobilier imposable tant au Canada qu'aux États-Unis ne devrait pas avoir d'incidences défavorables importantes dans l'avenir puisqu'il n'est pas prévu que la FPI doive payer un impôt sur le revenu fédéral important, que ce soit au Canada ou aux États-Unis. Néanmoins, le fait que la FPI doive payer de l'impôt sur son revenu mondial, tant au Canada qu'aux États-Unis, pourrait, dans certains cas, avoir un effet défavorable important sur la FPI et sur les porteurs de parts. Du fait que la FPI est une résidente du Canada et des États-Unis, les retenues d'impôt exigées dans ces deux pays seront applicables pour les distributions versées par la FPI et pourraient entraîner une double imposition pour certains investisseurs en plus d'avoir d'autres conséquences. Par conséquent, les investisseurs éventuels sont priés d'examiner attentivement les rubriques « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* ».

Risques liés à l'impôt sur le revenu au Canada

- a) *Statut de fiducie de fonds commun de placement* — La FPI entend être admissible à toute époque considérée en tant que « fiducie d'investissement à participation unitaire » et en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ou les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC en ce qui a trait au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour la FPI ou les porteurs de parts. Si la FPI cessait d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales canadiennes associées à un placement dans les parts pourraient être touchées de manière importante et défavorable.
- b) *Application des règles relatives aux EIPD* — Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à une fiducie qui est une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Une fiducie intermédiaire de placement déterminée est assujettie à un taux d'imposition essentiellement similaire au taux combiné de l'impôt fédéral-provincial sur le revenu qui s'applique généralement à une société canadienne imposable à l'égard de certaines distributions qui sont attribuables aux « gains hors portefeuille », au sens de la Loi de l'impôt, de la fiducie intermédiaire de placement déterminée, soit, en règle générale, le revenu (sauf les dividendes) provenant de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt) ou les gains en capital imposables nets réalisés à la disposition de « biens hors portefeuille ». Les biens hors portefeuille ne comprennent généralement pas les placements dans des entités non canadiennes. La FPI ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie à l'impôt prévu par les règles relatives aux EIPD pour cette même année, si elle ne détient pas de biens hors portefeuille et n'exerce pas d'activités au Canada au cours de cette année. La FPI n'a pas été propriétaire, ni n'a actuellement l'intention d'être propriétaire, de biens hors portefeuille, et elle n'a pas exercé, ni n'a l'intention d'exercer, des activités au Canada.

Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la FPI, les répercussions pour un porteur de parts donné dépendraient de l'identité et du statut de ce porteur de parts et, en partie, du montant du revenu distribué que la FPI ne pourrait déduire dans le calcul de son revenu au cours d'une année particulière ainsi que des tranches des distributions de la FPI qui constituent des gains hors portefeuille, d'autres revenus et des remboursements de capital. L'effet que pourraient avoir les règles relatives aux EIPD sur le marché pour les parts ainsi que sur la capacité de la FPI à financer des acquisitions futures par l'émission de parts ou d'autres titres est incertain. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la FPI, elles pourraient avoir une

incidence défavorable sur la négociabilité des parts, sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et sur le rendement après impôt pour les investisseurs.

- c) *Crédits et déductions pour impôt étranger* — Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour un porteur de parts résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt dépendra, entre autres, de la faculté du porteur de parts d'utiliser efficacement les crédits pour impôt étranger ou les déductions pour impôt étranger prévus par la Loi de l'impôt à l'égard des impôts payés aux États-Unis par le porteur de parts (voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* »). La faculté d'un porteur de parts d'utiliser efficacement les crédits pour impôt étranger ou les déductions pour impôt étranger à l'égard des impôts payés aux États-Unis peut être entravée si le porteur de parts ne paie pas assez d'impôt, qui doit autrement être payé en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, ou n'a pas de revenu de source américaine suffisant au cours de l'année d'imposition pendant laquelle les retenues d'impôt américain sont prélevées (ce qui dépendra en partie de la composition des distributions effectuées par la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien et américain) ou s'il a d'autres sources de revenu ou pertes de source américaine, s'il a payé d'autres impôts aux États-Unis ou, dans certains cas, s'il n'a pas produit de déclaration d'impôt sur le revenu fédéral américain. De plus, la faculté d'un porteur de parts de se prévaloir efficacement des crédits pour impôt étranger ou des déductions pour impôt étranger dépendra des taux de l'impôt sur le revenu fédéral et provincial canadien ainsi que des taux de l'impôt sur le revenu fédéral américain qui s'appliqueront dans l'avenir à l'égard des sources de revenu concernées. Les porteurs de parts devraient donc consulter leurs conseillers en fiscalité en ce qui a trait à la possibilité de se prévaloir de crédits pour impôt étranger et de déductions pour impôt étranger, notamment à la lumière des différences dans la composition prévue des distributions effectuées par la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien et américain et de leur situation particulière.
- d) *Crédits et déductions pour impôt étranger (régimes exonérés)* — Un porteur de parts qui détient ses parts dans un régime exonéré n'aura pas droit à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction pour impôt étranger en vertu de la Loi de l'impôt à l'égard des impôts payés aux États-Unis par le régime exonéré (y compris toute retenue d'impôt aux États-Unis imposée sur les distributions versées sur les parts dans la mesure où le régime exonéré n'a pas droit à une exonération de ces impôts en vertu de l'article XXI de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis). Par conséquent, ces impôts payés aux États-Unis réduiront le rendement après impôt pour le porteur de parts. Ces porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité en ce qui a trait à l'impôt payable aux États-Unis à l'égard d'un placement dans des parts et, plus particulièrement, à la possibilité de se prévaloir d'une exonération de la retenue d'impôt aux États-Unis sur les distributions en vertu de l'article XXI de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis.
- e) *REATB* — Le REATB gagné par Holdings, ainsi que le « pourcentage de participation », qui revient à la FPI, de tout REATB gagné par l'une des filiales de Holdings qui sont elles-mêmes des SÉAC de la FPI doivent être inclus dans le calcul du revenu de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI au cours de laquelle l'année d'imposition de la SÉAC applicable se termine, sous réserve d'une déduction pour l'impôt étranger accumulé majoré, calculé conformément à la Loi de l'impôt. Il n'est pas prévu que la déduction pour l'impôt étranger accumulé majoré compensera de façon importante le REATB réalisé par la FPI et, par conséquent, tout REATB réalisé pourrait accroître le montant du revenu attribué par la FPI aux porteurs de parts. De plus, comme le REATB doit généralement être calculé conformément à la partie I de la Loi de l'impôt comme si la SÉAC était une résidente du Canada (sous réserve des règles détaillées figurant dans la Loi de l'impôt), le revenu ou les opérations peuvent être imposés différemment si ce sont des règles fiscales étrangères qui s'appliquent plutôt que les règles applicables au REATB, ce qui pourrait faire en sorte qu'un montant supplémentaire du revenu soit attribué aux porteurs de parts. Par exemple, certaines opérations ne donnant pas lieu à un revenu imposable en vertu du Code peuvent toutefois donner lieu à un REATB pour l'application de la Loi de l'impôt. Si la FPI réalise un REATB dans le cadre d'opérations qui ne génèrent pas d'espèces distribuables supplémentaires, la proportion des distributions de la FPI qui sont traitées comme un revenu aux fins de la Loi de l'impôt pourrait augmenter et/ou la FPI pourrait être tenue de verser des distributions en émettant des parts supplémentaires afin de s'assurer que la FPI n'est pas elle-même assujettie à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt à l'égard de ce REATB.
- f) *Revenu imposable excédant les distributions en espèces* — Que la FPI verse ou non des distributions en espèces au cours d'une année donnée, il est prévu qu'elle versera des distributions suffisantes (sous forme

d'émission de parts supplémentaires si des distributions en espèces ne sont pas versées) pour s'assurer de ne pas avoir à payer un impôt non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année. Par conséquent, les porteurs de parts seront généralement assujettis à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt sur leur quote-part du revenu de la FPI, que des distributions en espèces soient versées ou non.

- g) *Non-résidents du Canada* — La Loi de l'impôt pourrait imposer une retenue d'impôt ou d'autres impôts canadiens sur les distributions versées par la FPI aux porteurs de parts qui sont des non-résidents. De plus, étant donné que la FPI est un résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt et qu'elle est traitée en tant que société nationale aux États-Unis en vertu du Code, les retenues d'impôt tant au Canada qu'aux États-Unis s'appliqueront aux porteurs de parts qui sont à la fois des non-résidents et des porteurs non américains, ce qui, dans certaines circonstances, pourrait donner lieu à une retenue d'impôt canadien et américain qui s'appliquerait à certaines distributions pour certains investisseurs et avoir d'autres incidences. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents devraient consulter leurs conseillers en fiscalité.
- h) *Monnaies étrangères* — Pour l'application de la Loi de l'impôt, la FPI est généralement tenue de déclarer ses résultats fiscaux canadiens, y compris tout REATB gagné, en monnaie canadienne. Si un montant servant à calculer les résultats fiscaux canadiens de la FPI est exprimé dans une autre monnaie que la monnaie canadienne, ce montant doit être converti en monnaie canadienne au moyen du taux de change quotidien affiché par la Banque du Canada le jour où ce montant a été établi pour la première fois ou de tout autre taux de change que l'ARC juge acceptable. Par conséquent, la FPI pourrait réaliser des gains ou subir des pertes pour les besoins de l'impôt et réaliser un REATB en raison de la fluctuation de la valeur des monnaies étrangères par rapport au dollar canadien.
- i) *Modifications de la loi* — Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes, l'interprétation juridique de ces lois, les modalités de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis ou les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC ne seront pas modifiées d'une façon qui aurait une incidence défavorable pour la FPI ou les porteurs de parts. Une telle modification pourrait augmenter le montant d'impôt payable par la FPI ou les membres de son groupe ou avoir des répercussions défavorables pour les porteurs de parts en réduisant le montant disponible pour le versement de distributions ou en modifiant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

Risques liés à l'impôt sur le revenu fédéral américain

- a) La FPI pourrait ne pas être admissible à titre de fiducie de placement immobilier —
 - (i) Si la FPI n'est pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier, la FPI n'aura pas droit à une déduction pour les dividendes versés à ses porteurs de parts dans le calcul de son revenu imposable et sera assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain aux taux d'imposition de base des sociétés. Il s'ensuivrait une réduction considérable des fonds dont dispose la FPI pour les besoins généraux de l'entreprise et aux fins de distribution à ses investisseurs. À moins d'avoir droit à une dispense aux termes de certaines dispositions du Code, la FPI ne pourrait pas non plus être imposée à titre de fiducie de placement immobilier pour les quatre années d'imposition suivant l'année au cours de laquelle elle a cessé d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier. En outre, l'inadmissibilité de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier pourrait la placer en situation de défaut aux termes de ses facilités de crédit.
 - (ii) La FPI estime exercer ses activités d'une manière lui permettant de respecter les exigences aux fins d'admissibilité et d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier. Toutefois, l'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier comporte l'application de dispositions hautement techniques et complexes du Code qui relève d'un nombre restreint d'autorités judiciaires et administratives. En outre, même une erreur d'ordre technique ou commise par inadvertance pourrait mettre en péril le statut de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier. L'admissibilité de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier dépendra de son respect de façon suivie de certaines exigences, notamment en matière d'actif, de revenu, de placement, d'organisation, de distribution et de droit de propriété des porteurs de parts. La capacité de la FPI de satisfaire aux critères de l'actif dépendra de son analyse des justes valeurs marchandes de ses actifs, dont certaines ne peuvent toujours être déterminées avec précision, et dont des évaluations indépendantes pourraient ne pas

être obtenues par la FPI. Le respect par la FPI des exigences en matière de revenu annuel et d'actifs trimestriels dépendra également de sa capacité de gérer avec succès la composition de son revenu et de ses actifs de façon suivie. De plus, la classification appropriée d'un instrument en tant que titre d'emprunt ou titre de capitaux propres aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain peut être aléatoire dans certaines circonstances, ce qui pourrait influencer sur l'application des conditions d'admissibilité de la FPI. Par conséquent, il se pourrait que l'IRS soit d'avis que les participations de la FPI dans des filiales ou d'autres émetteurs constituent un non-respect des exigences par la FPI. En outre, d'autres incidences futures, notamment liées au marché ou d'ordre économique, juridique ou fiscal, pourraient faire en sorte que la FPI ne soit pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier, ou que le conseil décide de révoquer son statut de fiducie de placement immobilier.

- (iii) La FPI prévoit recevoir un avis de Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP quant à son admissibilité en tant que fiducie de placement immobilier. Toutefois, les investisseurs doivent savoir que les avis de conseillers juridiques ne lient pas l'IRS ni aucun tribunal. L'avis de Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP ne représentera que l'opinion de ces conseillers juridiques en fonction de l'examen et de l'analyse faits par ceux-ci des lois en vigueur et de certaines déclarations faites par la FPI portant sur des questions de fait et certains engagements pris par celle-ci, y compris des déclarations ayant trait à la valeur de ses actifs et aux sources de son revenu. L'avis sera exprimé à la date à laquelle il est émis. Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP n'est pas tenu d'aviser la FPI ou les porteurs de parts de tout changement ultérieur quant aux questions énoncées, ayant fait l'objet de déclarations ou ayant été présumées, ni de toute modification ultérieure des lois applicables. De plus, tant la validité de l'avis de Skadden que l'admissibilité de la FPI en tant que fiducie de placement immobilier dépendront du respect par la FPI de certaines exigences ayant trait aux actifs, au revenu, à la structure organisationnelle, aux distributions et à la propriété des actionnaires ainsi que d'autres exigences, et ce, de façon permanente, dont l'issue ne sera pas surveillée par Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP.
- b) *Exigences à respecter par la FPI en matière de distributions* — À titre de fiducie de placement immobilier, la FPI est assujettie à des exigences en matière de distributions annuelles. OpCo versera des distributions visant à permettre à la FPI de respecter les exigences qui lui sont imposées en matière de distributions. Il s'ensuivra une réduction du montant de l'encaisse disponible pour les autres besoins de l'entreprise, y compris les sommes destinées au financement de la croissance de la FPI. En règle générale, la FPI sera tenue de distribuer annuellement au moins 90 % de son « revenu imposable de fiducie de placement immobilier », ce qui équivaut, en règle générale, au revenu ordinaire imposable net, établi sans égard à la déduction pour dividendes versés, et à l'exclusion de tout gain en capital net, pour que ses gains distribués ne soient pas assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral des sociétés aux États-Unis. La FPI a l'intention de verser des distributions à ses porteurs de parts pour se conformer aux exigences applicables aux fiducies de placement immobilier prévues par le Code (lesquelles distributions peuvent être entièrement en espèces ou sous forme d'une combinaison d'espèces et de parts conformément aux exigences prévues par les lois applicables). Toutefois, le décalage dans le temps entre la constatation de revenu imposable et la réception réelle d'espèces pourrait obliger la FPI à vendre des THL ou à emprunter des fonds à court ou à long terme pour respecter l'exigence de distribution à hauteur de 90 % prévue par le Code. La FPI n'est pas en mesure de garantir qu'elle versera une distribution dans l'avenir.
- c) *La FPI pourrait être assujettie à l'impôt* — Même à titre de fiducie de placement immobilier, la FPI pourrait être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain et à des taxes d'accise américaines dans différentes situations, comme sur son revenu non distribué. Les actifs et activités de FFPII de la FPI demeureront assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain aux taux d'imposition ordinaires des sociétés. La FPI pourrait également être tenue de payer un impôt de 100 % sur le revenu net tiré d'opérations comportant un lien de dépendance conclues entre la FPI et une FFPII et sur le revenu net tiré de ventes de THL qui étaient détenues aux fins de vente principalement dans le cours normal des activités. Les lois fiscales étatiques et locales pourraient ne pas être en conformité avec le traitement quant à l'impôt sur le revenu fédéral américain, et la FPI pourrait être assujettie à l'imposition étatique ou locale dans différents États ou territoires intéressés où la FPI exerce des activités commerciales. Les taxes et impôts s'appliquant à la FPI réduiraient ses flux de trésorerie d'exploitation et son revenu net et pourraient nuire à sa capacité de verser des dividendes et des distributions.

- d) Le respect par la FPI des exigences applicables pourrait l'obliger à laisser passer des occasions d'affaires par ailleurs attrayantes — Pour être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, la FPI devra continuellement respecter les critères concernant, entre autres choses, les sources de son revenu, la nature et la diversification de ses actifs, les sommes distribuées à ses porteurs de parts et la propriété de parts. En raison de ces critères, la FPI pourrait être tenue de verser des distributions aux porteurs de parts à des moments désavantageux ou lorsque la FPI ne dispose pas des liquidités voulues aux fins de distribution, de laisser passer des occasions de placement par ailleurs attrayantes, de liquider des actifs à des conditions défavorables sur le marché ou de faire un apport d'actifs à une FFPII qui est assujettie à l'impôt fédéral de base sur les sociétés.
- e) *Opérations interdites* —
- (i) Le revenu net que la FPI tire d'une opération interdite est assujetti à un impôt de 100 %. En règle générale, l'expression « opération interdite » s'entend d'une vente ou d'une autre disposition d'immeubles qui sont détenus principalement aux fins de vente à des clients dans le cours normal des activités commerciales ou de l'entreprise de la FPI. La FPI pourrait être assujettie à cet impôt si elle disposait de ses immeubles d'une manière considérée comme une opération interdite aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.
- (ii) La FPI exerce, et a l'intention de continuer à exercer, ses activités de sorte qu'aucun actif qui lui appartient (ou qu'elle considère comme lui appartenant) ne sera considéré comme étant, ou comme ayant été, détenu aux fins de vente à des clients, et que la vente d'un tel actif ne sera pas considérée comme ayant été réalisée dans le cours normal des activités de la FPI. Par conséquent, la FPI pourrait choisir de ne pas réaliser certaines ventes à l'échelle de la FPI, même si elle pouvait par ailleurs en tirer profit. En outre, la question de savoir si l'immeuble est détenu « principalement aux fins de vente à des clients dans le cours normal des activités commerciales ou de l'entreprise » dépend des circonstances et des faits particuliers. Rien ne garantit qu'un immeuble donné que la FPI vend ne sera pas considéré comme un immeuble détenu aux fins de vente à des clients, ou que la FPI est en mesure de respecter certaines règles d'exonération prévues par le Code qui empêcheraient une telle interprétation. L'impôt de 100 % sur les opérations interdites ne s'applique pas aux gains tirés de la vente d'un immeuble qui est détenu par l'intermédiaire d'une FFPII ou d'une autre société imposable, bien que ce revenu soit assujetti à l'impôt entre les mains de la société aux taux d'imposition de base des sociétés. La FPI entend structurer ses activités de sorte à empêcher qu'elles soient considérées comme des opérations interdites.
- f) *Modifications apportées à la législation* —
- Le traitement actuellement accordé pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain aux fiducies de placement immobilier pourrait être modifié, possiblement avec effet rétroactif, par voie législative, judiciaire ou administrative à tout moment, ce qui pourrait se refléter sur le traitement accordé pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain à un placement dans les parts. Les règles en matière d'impôt sur le revenu fédéral américain qui portent sur les fiducies de placement immobilier sont constamment revues par des personnes participant au processus législatif, l'IRS et le département du Trésor des États-Unis, si bien que les lois sont modifiées et que des révisions sont fréquemment apportées aux règlements et à leur interprétation. La FPI n'est pas en mesure de prédire comment des modifications apportées aux lois fiscales pourraient influencer sur la FPI et ses porteurs de parts. Les révisions des lois fiscales et leur interprétation pourraient nuire de façon importante à la capacité de la FPI d'obtenir le statut de fiducie de placement immobilier et avoir des incidences fiscales négatives importantes sur un placement dans des parts, ou pourraient obliger la FPI à changer ses placements et engagements.
- g) *Habitation d'État* — La FPI pourrait détenir des participations dans des entités propriétaires de certaines THL qui bénéficient de programmes gouvernementaux ayant pour objet de fournir des logements à des personnes à revenu faible ou modéré. De tels programmes, qui sont habituellement administrés par le HUD ou des organismes de financement d'habitations d'État, prévoient typiquement l'une ou plusieurs des mesures suivantes : une assurance prêt hypothécaire, des modalités de financement avantageuses, des intérêts exonérés d'impôt, des crédits d'impôt historiques ou des crédits d'impôt pour les logements de personnes à

faible revenu, ou le versement aux propriétaires de complexes d'habitation de paiements de subvention aux logements locatifs. Comme condition de l'obtention d'une subvention aux termes de ces programmes, les complexes d'habitation doivent se conformer à diverses exigences, qui limitent typiquement les loyers à des montants préalablement approuvés et obligent la FPI à choisir des résidents dont le revenu est égal ou inférieur à certains seuils. Le non-respect de ces exigences pourrait entraîner l'imposition de pénalités pécuniaires ou une perte d'avantages. La FPI sera vraisemblablement tenue d'obtenir l'approbation du HUD pour acquérir ou vendre une participation importante dans un complexe d'habitation subventionné par le HUD ou pour en assurer la gestion. La FPI pourrait ne pas toujours obtenir une telle approbation.

Restrictions relatives à la propriété

Pour que la FPI puisse être imposée à titre de fiducie de placement immobilier, un pourcentage d'au plus 50 % de la valeur des parts en circulation peut être détenu en propriété, véritable ou par présomption, par au plus cinq particuliers, ce qui inclut, selon la définition du Code, certaines entités, en tout temps durant le second semestre de chaque année d'imposition après la première année pour laquelle la FPI choisit d'être imposée à titre de FPI. En outre, au moins 100 personnes doivent être propriétaires véritables de parts durant au moins 335 jours d'une année d'imposition (sauf la première année d'imposition pour laquelle la FPI choisit d'être imposée à titre de fiducie de placement immobilier). Sous réserve de certaines exceptions, la déclaration de fiducie autorise son conseil à prendre les mesures qui sont nécessaires et souhaitables pour préserver l'admissibilité de la FPI à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier. La déclaration de fiducie prévoit également que nul ne peut, à moins d'une dispense de la part du conseil, détenir en propriété un pourcentage de plus de 6 % de la valeur ou du nombre, selon ce qui est plus restrictif, des parts en circulation. La personne qui n'a pas acquis un pourcentage de plus de 6 % des parts en circulation de la FPI peut néanmoins devenir assujettie aux restrictions prévues dans la déclaration de fiducie dans certaines circonstances, y compris si des rachats par la FPI font en sorte que la participation d'une personne dépasse ces limites. Les règles de présomption de propriété sont complexes et peuvent faire en sorte que des parts détenues en propriété directement ou par présomption par un groupe de particuliers liés appartiennent par présomption à un particulier ou à une entité. Les présentes restrictions relatives à la propriété pourraient retarder ou empêcher une opération ou un changement du contrôle de la FPI qui pourrait se réaliser moyennant une prime élevée pour les parts ou être par ailleurs au mieux des intérêts des porteurs de parts.

EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES ÉTRANGÈRES

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

Nom de la personne ou de la société	Nom et adresse du mandataire
Meyer Orbach, Joshua Gotlib, Kyle Permut et Mark Teo	Blakes Extra-Provincial Services Inc., 199 Bay Street, Suite 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9, Canada
GO Partners LLC	Blakes Extra-Provincial Services Inc., 199 Bay Street, Suite 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9, Canada

Les souscripteurs et les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada à l'encontre de toute personne ou société qui est constituée, prorogée ou par ailleurs organisée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, et ce, même si elles ont nommé un mandataire aux fins de signification.

CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats suivants sont les seuls contrats importants de la FPI qui seront en vigueur à la clôture (sauf certains contrats conclus dans le cours normal des activités) :

- a) la déclaration de fiducie (voir « *Déclaration de fiducie et description des parts* »);
- b) la convention d'acquisition (voir « *L'Acquisition — Conventions importantes — Convention d'acquisition* »);
- c) la convention relative aux droits des investisseurs (voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* »);

- d) la convention d'exploitation (voir « *OpCo* »);
- e) la convention relative au droit de première offre (voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative au droit de première offre* »);
- f) la convention de non-concurrence et de non-sollicitation (voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation* »);
- g) la convention d'indemnisation;
- h) la convention de protection fiscale;
- i) la convention de prise ferme (voir « *Mode de placement* »).

On pourra consulter les documents précités après la clôture dans SEDAR+.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf comme il est indiqué dans le présent prospectus, aucun fiduciaire ni aucun membre de la haute direction de la FPI, aucun porteur de parts ayant la propriété véritable ou le contrôle (directement ou indirectement) de parts comportant plus de 10 % du total des droits de vote rattachés aux parts ou aux parts à droit de vote du conseil, aucune personne avec laquelle ces personnes ont des liens ni aucun membre du même groupe qu'elles n'a un intérêt important, direct ou indirect, dans toute opération réalisée au cours des trois années précédant la date des présentes ayant eu une incidence importante ou raisonnablement susceptible d'avoir une incidence importante sur la FPI ou ses filiales.

PROMOTEUR

GO Partners, qui détient indirectement à l'heure actuelle des participations dans chacun des immeubles initiaux, a pris l'initiative de constituer et d'organiser la FPI (notamment en étant un des porteurs de parts initiaux de la FPI) et a entrepris les démarches nécessaires pour effectuer l'appel public à l'épargne à l'égard des parts. Par conséquent, GO Partners peut être considérée comme un promoteur de la FPI pour l'application de la législation en valeurs mobilières applicable.

En outre, GO Partners, qui est indirectement détenue en propriété et contrôlée par MM. Meyer Orbach et Joshua Gotlib, aura la propriété, après la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, (i) d'environ ● parts d'OpCo, représentant une participation effective approximative de ● % dans OpCo, ou une participation effective approximative de ● % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, et (ii) d'environ 22 122 533 parts à droit de vote du conseil, chaque fondateur détenant environ 11 061 266 d'entre elles.

PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS

À la clôture, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, les porteurs de la participation conservée devraient avoir la propriété d'un total d'environ 22 122 533 parts d'OpCo, représentant une participation globale d'environ 39,9 % dans OpCo, ou une participation globale d'environ 36,6 % dans OpCo si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement. Si les porteurs de la participation conservée détiennent plus de 49,9 % de tous les titres de capitaux propres émis et en circulation d'OpCo après la clôture, certains des porteurs de la participation conservée recevront des parts simultanément à la clôture plutôt que des parts d'OpCo afin de faire en sorte que les porteurs de la participation conservée détiennent au plus 49,9 % des titres de capitaux propres émis et en circulation d'OpCo. Voir « *L'Acquisition* », « *Porteurs de la participation conservée* » et « *Mode de placement* ». Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée (i) sera rachetable par le porteur de celle-ci en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, d'une part (sous réserve des ajustements antidilution usuels) et (ii) donnera droit à des distributions équivalant aux distributions versées sur une part. Les porteurs de la participation conservée seront parties à la convention relative aux droits des investisseurs qui, entre autres, leur conférera les droits de consentement des porteurs de la participation conservée, le droit d'inscription d'entraînement, le droit d'inscription sur demande, des droits préférentiels de souscription, des droits de vente forcée et des droits d'offre forcée. Voir « *Porteurs de la participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs* ». En outre, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, la FPI émettra environ 22 122 533 parts à droit de vote du conseil aux fondateurs à la clôture, et chaque fondateur détiendra environ 11 061 266 d'entre

elles. Chaque part à droit de vote du conseil confèrera le droit d'exprimer une voix aux assemblées des porteurs de parts dans le cadre de l'élection des fiduciaires. Voir « *Déclaration de fiducie et description des parts — Parts et parts à droit de vote du conseil — Parts à droit de vote du conseil* ».

En outre, immédiatement après la clôture et le placement privé central, d'après le prix indiqué à la page couverture du présent prospectus, 6 000 000 de parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation) appartiendront à l'investisseur central. Si l'option de surallocation et l'option centrale sont exercées intégralement, l'investisseur central sera propriétaire de 6 900 000 parts (soit environ 18 % des parts émises et en circulation). Voir « *Le placement privé central* ».

RAPPORT DE GESTION

(en milliers de dollars américains)

Introduction

Le présent rapport de gestion du portefeuille initial (le « **portefeuille** ») porte sur les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 et sur les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024. Il a été préparé à partir de l'information disponible à la date du présent prospectus. Il est complémentaire aux états financiers combinés audités du portefeuille et aux notes y afférentes aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023 et pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 préparés conformément aux normes IFRS de comptabilité, publiées par l'IASB (les « **états financiers annuels** ») et aux états financiers intermédiaires combinés résumés non audités au 31 mars 2025 et pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024 préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire* (les « **états financiers du premier trimestre** »), et il doit être lu à la lumière de ces états financiers. Sauf indication contraire, tous les montants figurant aux présentes sont en milliers de dollars américains.

Le présent rapport de gestion fournit de l'information que la direction du portefeuille juge utile pour comprendre les résultats d'exploitation et la situation financière du portefeuille. L'objectif est de présenter au lecteur une vue d'ensemble du portefeuille du point de vue de la direction en interprétant les tendances et les activités importantes qui ont eu une incidence sur les résultats d'exploitation, les liquidités et la situation financière du portefeuille.

Énoncés prospectifs

Certains énoncés contenus dans le présent rapport de gestion constituent de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs » du présent prospectus.

Méthodes comptables

Les méthodes comptables appliquées au portefeuille sont décrites dans les états financiers annuels. Dans l'application de ces méthodes, il est nécessaire, dans certains cas, d'utiliser des estimations que la direction détermine à l'aide de l'information dont dispose le portefeuille à ce moment. La direction passe en revue les principales estimations chaque trimestre afin de déterminer si elles sont appropriées, et tout changement apporté aux estimations est appliqué prospectivement conformément aux IFRS. Les estimations importantes comprennent celles qui sont faites à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement.

Le 23 janvier 2020, l'IASB a publié des modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, relativement à la présentation des passifs dans l'état de la situation financière. En vertu de la norme révisée, un passif peut être classé comme non courant seulement si l'entité a le droit, à la fin de la période de présentation de l'information financière, de différer le règlement pour au moins 12 mois. Les modifications précisent également que ce classement est fondé sur les droits de l'entité à la date de clôture et qu'il n'est pas touché par les attentes de la direction quant à la question de savoir si le droit sera exercé. En outre, le « règlement » désigne le transfert de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services à la contrepartie.

Les modifications de l'IAS 1 ont été adoptées à leur date d'entrée en vigueur obligatoire du 1^{er} janvier 2024. La direction a classé ses emprunts hypothécaires conformément aux directives prévues par les modifications.

Mesures non conformes aux IFRS

Le présent rapport de gestion comprend certaines mesures financières non conformes aux IFRS, des ratios non conformes aux IFRS et des mesures financières supplémentaires qui sont couramment utilisées dans le secteur de l'immobilier pour évaluer la performance financière. Ces mesures comprennent, sans s'y limiter :

- les FPAE et les FPAEA;
- le REN et la marge du REN;
- la valeur comptable brute et le ratio de la dette sur la valeur comptable brute.

La direction utilise ces mesures pour évaluer les résultats d'exploitation du portefeuille et surveiller sa performance financière. Toutefois, ces mesures n'ont pas de sens normalisé en vertu des IFRS, peuvent différer de celles utilisées par d'autres émetteurs et ne doivent pas être considérées comme des mesures de rechange aux mesures financières conformes aux IFRS. Les rapprochements de ces mesures financières non conformes aux IFRS utilisés dans le présent rapport de gestion sont présentés à la rubrique « *Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* ». Se reporter également à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* » du présent prospectus.

Aperçu du portefeuille

Les entités présentées dans les états financiers annuels et les états financiers du premier trimestre comprennent les entités juridiques qui, elles, détiennent indirectement un portefeuille de cinq THL situées dans l'arrondissement de Manhattan, à New York. Les immeubles du portefeuille ont été acquis par des filiales contrôlées de GO Partners en 2022, comme suit :

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Nombre d'appartements ¹⁾
The Copper Buildings	1 ^{er} mars 2022	2017	761
685 First Avenue	23 septembre 2022	2019	408
One Sutton Place North	23 novembre 2022	2003	234
Two Sutton Place North	23 novembre 2022	2015	209
1 East River Place	23 novembre 2022	1992	403

1) Exclut les espaces destinées au commerce de détail et, en ce qui a trait à 685 First Avenue, les unités en copropriété résidentielles non détenues par le portefeuille.

Pendant toutes les périodes présentées dans le présent rapport de gestion, le portefeuille a été détenu par des membres du même groupe que GO Partners ainsi que par un certain nombre d'investisseurs institutionnels non liés à Go Partners. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le portefeuille comptait un total de 2 015 appartements de luxe. Le risque de crédit du portefeuille est concentré dans le secteur des immeubles résidentiels de luxe multifamiliaux à New York. Le siège social du portefeuille est situé à New York.

Dans le cadre du placement, les cinq immeubles initiaux devraient tous être transférés à OpCo à la clôture.

Mesures de la performance de l'entreprise

Mesures clés de la performance

Le tableau ci-dessous présente les principales mesures de la performance au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date, comparativement au 31 mars 2024, et au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date, comparativement au 31 décembre 2023.

	Trimestres clos les 31 mars			Exercices clos les 31 décembre		
	2025	2024	Variation	2024	2023	Variation
Attributs du portefeuille						
Nombre d'immeubles de placement	5	5	—	5	5	—
Nombre total d'appartements	2 015	2 015	—	2 015	2 015	—
Loyer mensuel moyen	5 893 \$	5 671 \$	3,9 %	5 757 \$	5 165 \$	11,5 %
Taux d'occupation moyen	97,55 %	96,83 %	0,7 %	95,68 %	92,09 %	3,6 %
État du résultat net						
Produits des activités ordinaires	38 347 \$	37 321 \$	2,7 %	151 692 \$	138 553 \$	9,5 %
REN ¹⁾	32 372	30 856	4,9 %	100 833	87 232	15,6 %
Marge du REN ¹⁾	84,4 %	82,7 %		66,5 %	63,0 %	
Charges d'intérêts	31 305	29 375	6,6 %	123 322	115 808	6,5 %
Charges d'intérêts, compte non tenu des passifs financiers liés aux porteurs de parts ¹⁾	21 519	20 188	6,7 %	85 299	80 650	5,8 %
Bénéfice net et résultat global	171 612 \$	84 734 \$	102,5 %	267 992 \$	135 684 \$	97,5 %
FPAE ^{1), 2)}	(2 125) \$	(1 792) \$	(18,6) %	(36 402) \$	(39 469) \$	7,8 %
FPAEA ^{1), 2)}	(2 236) \$	(1 932) \$	(15,7) %	(36 922) \$	(40 075) \$	7,9 %

1) Représente une mesure financière non conforme aux IFRS. Pour les rapprochements et le mode de présentation de ces mesures financières non conformes aux IFRS, se reporter à la rubrique « *Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* ».

2) Les calculs des FPAE et des FPAEA sont fondés sur le livre blanc de la REALpac de janvier 2022 sur les FPAE et les FPAEA, respectivement. Les comparaisons avec d'autres émetteurs assujettis pourraient ne pas être appropriées.

	Au 31 mars	Au 31 décembre	
	2025	2024	Variation
Information financière			
Total des actifs	2 793 111 \$	2 597 995 \$	7,5 %
Immeubles de placement	2 738 800	2 558 900	7,0 %
Dette	1 868 158	1 850 338	1,0 %
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹⁾	66,9 %	71,2 %	(4,3) %
Participation nette de la société mère	885 111	698 600	26,7 %

	Aux 31 décembre	
	2024	2023
Information financière		
Total des actifs	2 597 995 \$	2 274 254 \$
Immeubles de placement	2 558 900	2 227 550
Dette	1 850 338	1 825 480
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute ¹⁾	71,2 %	80,3 %
Participation nette de la société mère	698 600	415 588

1) Représente une mesure financière non conforme aux IFRS. Pour les rapprochements et le mode de présentation de ces mesures financières non conformes aux IFRS, se reporter à la rubrique « *Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS* ».

Attributs du portefeuille

Le portefeuille est composé de cinq immeubles comptant un total de 2 015 appartements résidentiels de luxe.

Le loyer mensuel moyen par appartement est calculé en prenant la somme des produits locatifs résidentiels mensuels et des autres produits associés à ces loyers résidentiels et en la divisant par le nombre d'appartements chaque mois, ce qui donne un chiffre moyen pondéré pour cette période mensuelle. Pour ce qui est des locations résidentielles, le loyer mensuel moyen par appartement s'établissait à 5 893 \$ au 31 mars 2025, en hausse de 3,9 % par rapport à 5 671 \$ au 31 mars 2024. Pour ce qui est des locations résidentielles, le loyer mensuel moyen par appartement s'établissait à 5 757 \$ au 31 décembre 2024, en hausse de 11,5 % par rapport à 5 165 \$ au 31 décembre 2023. L'augmentation des loyers mensuels pour toutes les périodes s'explique par la conjoncture favorable du marché dans la ville de New York et par les efforts continus de la direction pour conclure des baux aux tarifs du marché.

Le taux d'occupation est calculé en divisant le nombre d'appartements occupés par le nombre total d'appartements du portefeuille qui sont admissibles à la location. Les appartements admissibles à la location excluent les appartements qui ne sont pas disponibles en raison d'un repositionnement ou d'une reconfiguration.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2025, le taux d'occupation a augmenté de 0,7 % par rapport à la période correspondante de 2024. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le taux d'occupation a augmenté de 3,6 % par rapport à la période correspondante de 2023. L'augmentation du taux d'occupation est attribuable aux conditions favorables du marché dans la ville de New York.

Total des actifs

Le total des actifs se compose de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des instruments financiers dérivés, des montants à recevoir de parties liées, des locataires et autres débiteurs, des charges payées d'avance, des immeubles de placement et des autres actifs.

Le total des actifs a augmenté de 195 116 \$ (8 %) au 31 mars 2025 par rapport au 31 décembre 2024, en raison principalement d'une augmentation de 179 900 \$ (7 %) de la juste valeur des immeubles de placement, d'une hausse de 5 034 \$ (40 %) de la trésorerie soumise à des restrictions, d'une augmentation de 8 390 \$ (254 %) des instruments financiers dérivés, principalement attribuable au versement d'une prime sur le plafonnement de taux d'intérêt de 11 609 \$ et contrebalancée par la perte latente sur les instruments financiers dérivés de 3 219 \$, et d'une augmentation des montants à recevoir de parties liées de 4 072 \$ (31 %) contrebalancée par une diminution des montants à recevoir de locataires et autres débiteurs de 2 394 \$ (41 %).

Le total des actifs a augmenté de 323 741 \$ (14 %) au 31 décembre 2024 par rapport au 31 décembre 2023, en raison principalement d'une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de 331 350 \$ (15 %), d'une hausse des montants à recevoir de parties liées de 10 469 \$ (384 %), d'une hausse des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs de 3 601 \$ (166 %), facteurs qui ont été contrebalancés par une diminution de la juste valeur des instruments financiers dérivés de 2 851 \$ (46 %) et une diminution de la trésorerie soumise à des restrictions de 11 909 \$ (49 %).

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée sur une base trimestrielle au moyen d'une approche par le résultat selon laquelle le REN attendu sur la durée de vie de l'immeuble de placement est réduit pour tenir compte du coût estimé des améliorations des immobilisations. Le REN ajusté est inscrit à l'actif au moyen d'un taux de capitalisation propre à l'immeuble pour obtenir une évaluation de la juste valeur.

Les immeubles de placement ont augmenté de 179 900 \$ (7 %) au 31 mars 2025 par rapport au 31 décembre 2024. Les immeubles de placement ont augmenté de 331 350 \$ (15 %) au 31 décembre 2024 par rapport au 31 décembre 2023. Ces augmentations s'expliquent principalement par les variations des taux de capitalisation découlant de la conjoncture du marché et par les hausses du REN stabilisé au niveau des immeubles qui ont donné lieu à une augmentation de la juste valeur.

Dette et ratio de la dette sur la valeur comptable brute

Le portefeuille maintient un financement par emprunt externe à l'égard des immeubles initiaux. L'encours de la dette au 31 mars 2025 a augmenté de 17 820 \$ (1 %) pour s'établir à 1 868 158 \$, comparativement à l'encours de la dette de 1 850 338 \$ au 31 décembre 2024, en raison principalement du produit attribuable aux porteurs de parts. L'encours de la dette au 31 décembre 2024 a augmenté de 24 858 \$ (1 %) pour s'établir à 1 850 338 \$, comparativement à l'encours de la dette de 1 825 480 \$ au 31 décembre 2023, en raison principalement de l'accroissement des intérêts sur les coûts de financement différés.

Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute est calculé en divisant la dette (compte tenu des emprunts hypothécaires et des passifs financiers liés aux porteurs de parts) par le total des actifs. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 66,9 % au 31 mars 2025, en baisse de 6 % par rapport au 31 décembre 2024. Le ratio de la dette sur la valeur comptable brute s'est établi à 71,2 % au 31 décembre 2024, en baisse de 11 % par rapport au 31 décembre 2023.

Produits

Les produits tirés des immeubles se composent de tous les produits locatifs tirés des immeubles de placement, y compris les loyers perçus auprès des résidents aux termes de contrats de location et les produits commerciaux. Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais de services publics et les autres produits tirés des frais versés par les résidents aux termes des contrats de location. Le total des produits a augmenté de 1 026 \$ (3 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comparativement au total des produits pour le trimestre clos le 31 mars 2024. Le total des produits a augmenté de 13 139 \$ (9 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comparativement au total des produits pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. De plus amples renseignements sur les produits sont présentés ci-dessous. Se reporter à la rubrique « *Revue de la performance financière* ».

Résultat d'exploitation net et marge du résultat d'exploitation net

Le REN correspond aux produits totaux tirés des immeubles de placement moins les charges d'exploitation directes liées aux immeubles. Pour le trimestre clos le 31 mars 2025, le REN a augmenté de 1 516 \$ (5 %) par rapport à la période correspondante de 2024. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le REN a augmenté de 13 601 \$ (16 %) par rapport à la période correspondante de 2023.

La marge du REN est calculée en divisant le REN par le total des produits tirés des immeubles présenté en pourcentage. De plus amples renseignements sur les facteurs qui contribuent à la variation du REN sont présentés ci-après. Se reporter à la rubrique « *Revue de la performance financière* ».

Bénéfice net et résultat global

Le bénéfice net et le résultat global ont augmenté de 86 878 \$ (102,5 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à la période correspondante de 2024. Cette augmentation est principalement attribuable aux variations de la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre de 2025. Le bénéfice net et le résultat global ont augmenté de 132 308 \$ (97,5) % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023. Cette augmentation est principalement attribuable aux variations de la juste valeur des immeubles de placement et à la hausse du REN, partiellement contrebalancées par l'augmentation des charges financières.

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE ont augmenté de 333 \$ (18,6 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à ceux de la période correspondante de 2024, en raison surtout de la hausse du loyer moyen par appartement et de l'amélioration du REN. Les FPAE ont diminué de 3 067 \$ (7,8 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023, du fait de la hausse du REN d'un exercice à l'autre.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les FPAEA ont augmenté de 304 \$ (15,7 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à la période correspondante de 2024, et ils ont diminué de 3 153 \$ (7,9 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023. Les FPAEA ont augmenté de la même façon que les FPAE des périodes respectives.

Revue de la performance financière

Le tableau ci-dessous présente les principales informations financières pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comparativement au 31 mars 2024 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comparativement au 31 décembre 2023.

	Trimestres clos les 31 mars			Exercices clos les 31 décembre		
	2025	2024	Variation	2024	2023	Variation
Produits						
Produits locatifs	36 026 \$	35 487 \$	(0,3) %	143 924 \$	133 105 \$	8,1 %
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	111	140	(20,7) %	512	555	(7,7) %
Autres produits tirés des immeubles	2 210	1 694	113,7 %	7 256	4 893	48,3 %
	38 347 \$	37 321 \$	2,7 %	151 692 \$	138 553 \$	9,5 %
Charges						
Exploitation des immeubles	(2 097)	(2 547)	(17,7) %	(9 421)	(11 313)	(16,7) %
Assurances des immeubles	(677)	(990)	(31,6) %	(3 832)	(3 686)	4,0 %
Impôts fonciers	—	—	s.o.	(25 684)	(25 313)	1,5 %
Réparation et entretien	(861)	(776)	11,0 %	(4 128)	(3 525)	17,1 %
Services publics	(1 962)	(1 797)	9,2 %	(6 273)	(6 099)	2,9 %
Frais de gestion d'immeubles	(378)	(355)	6,5 %	(1 521)	(1 385)	9,8 %
Charges d'exploitation	(5 975) \$	(6 465) \$	(7,6) %	(50 859) \$	(51 321) \$	(0,9) %
REN ¹⁾	32 372	30 856	4,9 %	100 833	87 232	15,6 %
Marge du REN ¹⁾	84,4 %	82,7 %	1,7 %	66,5 %	63,0 %	3,5 %
Charges générales, charges administratives et autres charges	(3 140)	(3 315)	(5,3) %	(13 734)	(10 712)	28,2 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	181 042	94 792	91,0 %	323 734	190 074	70,3 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	(2 672)	(2 349)	13,8 %	537	3 916	(86,3) %
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 219)	(5 858)	(45,0) %	(19 642)	(18 657)	5,3 %
Charges financières	(32 771)	(29 392)	11,5 %	(123 736)	(116 169)	6,5 %
Charges non liées à l'exploitation	139 240 \$	53 878 \$	158,4 %	167 159 \$	48 452 \$	245,0 %
Bénéfice net et résultat global	171 612 \$	84 734 \$	102,5 %	267 992 \$	135 684 \$	97,5 %

1) Représente une mesure financière non conforme aux IFRS. Pour les rapprochements et le mode de présentation de ces mesures financières non conformes aux IFRS, se reporter à la rubrique « Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS ».

Produits tirés des immeubles de placement

Les produits locatifs comprennent tous les produits locatifs tirés des immeubles de placement, y compris les loyers versés par les résidents aux termes de contrats de location et les produits commerciaux. Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais de services publics et les autres produits tirés des frais versés par les résidents aux termes des contrats de location.

Les produits locatifs sont demeurés stables pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024. Les autres produits tirés des immeubles ont augmenté de 1 176 \$ (114 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024, en raison d'une hausse des services auxiliaires.

Les produits locatifs ont augmenté de 10 819 \$ (8 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'augmentation est attribuable aux conditions favorables du marché dans la ville de New York ainsi qu'aux efforts continus de la direction pour aligner les loyers sur les tarifs du marché en vigueur. Les autres produits tirés des immeubles ont augmenté de 2 363 \$ (48 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'augmentation est attribuable à l'accroissement des services auxiliaires.

Le portefeuille surveille les loyers résidentiels en fonction du loyer moyen par appartement et du taux d'occupation de l'immeuble.

Mesures de la performance en matière de location	Trimestres clos les 31 mars	
	2025	2024
Nombre d'appartements	2 015	2 015
Loyer moyen par appartement (\$)	5 893 \$	5 671 \$
Taux d'occupation	97,55 %	96,83 %

Mesures de la performance en matière de location	Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023
Nombre d'appartements	2 015	2 015
Loyer moyen par appartement (\$)	5 757 \$	5 165 \$
Taux d'occupation	95,68 %	92,09 %

Le loyer moyen par appartement a augmenté de 222 \$ (3,9 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à la période correspondante de 2024, en raison de la conjoncture favorable du marché dans la ville de New York et des efforts continus de la direction pour aligner les loyers sur les tarifs du marché en vigueur. Le taux d'inoccupation correspond au nombre d'appartements vacants divisé par le nombre total d'appartements disponibles. Le taux d'occupation a augmenté pour s'établir à 97,5 % pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comparativement à 96,8 % pour le trimestre clos le 31 mars 2024. Cette mesure fait l'objet d'un suivi mensuel, et la direction a recours à des promotions et à des concessions, au besoin, lorsque les appartements se libèrent.

Le loyer moyen par appartement a augmenté de 592 \$ (11,5 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023, en raison de la conjoncture favorable du marché dans la ville de New York ainsi qu'aux efforts continus de la direction pour aligner les loyers sur les tarifs du marché en vigueur. Le taux d'occupation a augmenté pour s'établir à 95,7 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comparativement à 92 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Charges d'exploitation liées aux immeubles

Les charges d'exploitation liées aux immeubles se composent principalement des assurances des immeubles, des services publics, des salaires, des réparations et de l'entretien des bâtiments, des impôts fonciers et d'autres services. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pour les immeubles de placement se rapportent aux activités d'exploitation des immeubles courantes normales et il n'y a pas eu de charges d'exploitation liées aux immeubles importantes et inhabituelles ou inattendues engagées pour les immeubles de placement tout au long des périodes présentées.

Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont diminué de 490 \$ (8 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024. Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont diminué de 462 \$ (1 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. Cette diminution s'explique principalement par une réduction de certains effectifs sur place et par l'attention constante accordée aux mesures de réduction des coûts pour les dépenses d'entretien courant.

Impôts fonciers

Les impôts fonciers sont demeurés stables pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à ceux de la période correspondante de 2024 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à ceux de la période correspondante de 2023. Selon les IFRS, les impôts fonciers annuels sont comptabilisés lorsque l'obligation en matière d'impôts fonciers est imposée par les autorités fiscales.

Services publics

Les services publics comprennent l'électricité, le gaz naturel et l'eau. Les coûts des services publics peuvent varier considérablement d'une période à l'autre, et de nombreux facteurs ont une incidence sur le coût du portefeuille, notamment les profils des locataires, les prix des marchandises, les régimes fiscaux et les conditions météorologiques sous-jacentes. Le coût dépend en grande partie de l'utilisation par les locataires ainsi que des tarifs en vigueur facturés par les fournisseurs de services publics. La direction a recours à des contrats à prix fixe pour réduire l'exposition du portefeuille à la variabilité potentielle des coûts des services publics. Les charges liées aux services publics ont augmenté de 165 \$ (9 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comparativement au trimestre clos le 31 mars 2024. Les charges liées aux services publics ont augmenté de 174 \$ (3 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Charges liées aux services publics	Trimestre clos le 31 mars 2025	En pourcentage des produits	Trimestre clos le 31 mars 2024	En pourcentage des produits
Électricité	905 \$	2,4 %	748 \$	2,0 %
Gaz naturel	579	1,5 %	796	2,1 %
Eau	333	0,9 %	225	0,6 %
Autres	145	0,4 %	28	0,1 %
	1 962 \$	5,1 %	1 797 \$	4,8 %

Charges liées aux services publics	Exercice clos le 31 décembre 2024	En pourcentage des produits	Exercice clos le 31 décembre 2023	En pourcentage des produits
Électricité	3 424 \$	2,3 %	3 281 \$	2,4 %
Gaz naturel	1 572	1,0 %	1 508	1,1 %
Eau	1 075	0,7 %	1 146	0,8 %
Autres	202	0,1 %	164	0,1 %
	6 273 \$	4,1 %	6 099 \$	4,4 %

REN

Le REN a augmenté de 1 516 \$ (4,9 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025, comparativement au trimestre clos le 31 mars 2024. Le REN a augmenté de 13 601 \$ (15,6 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'augmentation du REN est attribuable à l'augmentation des produits locatifs et à la diminution des charges d'exploitation liées aux immeubles.

Charges générales, charges administratives et autres charges

Les charges générales, charges administratives et autres charges se composent principalement des honoraires professionnels, des frais de gestion, des salaires et des frais de marketing. Les charges générales, administratives et autres charges ont diminué de 175 \$ (5 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024. La diminution découle principalement d'une réduction des honoraires professionnels, atténuée par l'augmentation des charges générales, charges administratives et autres charges.

Les charges générales, charges administratives et autres charges ont augmenté de 3 021 \$ (28 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'augmentation découle de la hausse des honoraires professionnels et des frais de gestion.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Conformément aux IFRS, la direction a choisi d'évaluer les immeubles de placement à la juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 181 042 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025 et de 94 792 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2024. Une augmentation de la juste valeur de 323 734 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comparativement à 190 074 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les ajustements de la juste valeur ont été déterminés en fonction d'un certain nombre de facteurs, notamment les hypothèses relatives au REN et aux taux de capitalisation.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)

La variation de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21) résulte d'un ajustement au prorata de la base d'imposition foncière inclus dans les prix d'achat des immeubles aux États-Unis. Cet ajustement est inclus dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement à titre d'ajustement attribuable à l'IFRIC 21, lors de l'acquisition d'un immeuble, puisque le modèle de la juste valeur est utilisé pour comptabiliser les immeubles de placement.

Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés

Le portefeuille utilise des instruments financiers dérivés pour gérer le risque de taux d'intérêt. Conformément aux IFRS, la direction a comptabilisé une diminution de la juste valeur des instruments financiers dérivés de 3 219 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025 et une diminution de 5 858 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2024. Une diminution de la juste valeur des instruments financiers dérivés de 19 642 \$ a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et une diminution de 18 657 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les passifs financiers liés aux porteurs de parts, l'amortissement de l'escompte/la prime net sur les emprunts repris et la perte sur la modification des emprunts hypothécaires. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées en résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif et amorties sur la durée des conventions d'emprunt.

Les charges financières ont augmenté de 3 379 \$ (12 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport à la période correspondante de 2024, en raison principalement de la perte sur la modification des emprunts hypothécaires pour l'un des emprunts hypothécaires des immeubles initiaux qui a été refinancé en 2025.

Les charges financières ont augmenté de 7 567 \$ (7 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023, en raison principalement de l'augmentation des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et des les passifs financiers liés aux porteurs de parts.

Rapprochement des mesures non conformes aux IFRS

La rubrique qui suit présente des rapprochements des mesures financières non conformes aux IFRS et des ratios utilisés par la direction.

FPAE et FPAEA

	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre	
	2025	2024	2024	2023
Bénéfice net et résultat global	171 612 \$	84 734 \$	267 992 \$	135 684 \$
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	(181 042)	(94 792)	(323 734)	(190 074)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	2 672	2 349	(537)	(3 916)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3 219	5 858	19 642	18 657
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 355	—	—	—
Amortissements	59	59	235	180
FPAE¹⁾	(2 125)\$	(1 792)\$	(36 402)\$	(39 469)\$
Dépenses d'investissement de maintien	—	—	(8)	(51)
Écarts des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire	(111)	(140)	(512)	(555)
FPAEA¹⁾	(2 236)\$	(1 932)\$	(36 922)\$	(40 075)\$

1) Mesure financières non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Les FPAE ont augmenté de 333 \$ (18,6 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024, ce qui s'explique principalement par la hausse du loyer moyen par appartement et l'amélioration du REN. Les FPAEA ont augmenté de 304 \$ (15,7 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024, au même rythme que les FPAE pour la même période.

Les FPAE ont diminué de 3 067 \$ (7,8 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023. Cette diminution est principalement attribuable à la hausse des charges financières, contrebalancée par l'augmentation des produits locatifs.

Les FPAEA ont diminué de 3 153 \$ (7,9 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport au montant obtenu pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, au même rythme que les FPAE pour la même période.

REN et marge du REN

Le tableau qui suit présente le rapprochement du REN et de la marge du REN non audités pour les périodes présentées :

	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre	
	2025	2024	2024	2023
Produits tirés des immeubles de placement	38 347 \$	37 321 \$	151 692 \$	138 553 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(5 975)	(6 465)	(50 859)	(51 321)
REN ¹⁾	32 372	30 856	100 833	87 232
Marge du REN ¹⁾	84,4 %	82,7 %	66,5 %	63,0 %

1) Mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Le portefeuille est demeuré inchangé, aucune acquisition, aucune disposition, ni aucun transfert d'immeubles en cours d'aménagement n'ayant eu lieu au cours du trimestre clos le 31 mars 2025 et des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute

Le tableau qui suit présente un rapprochement du ratio de la dette sur la valeur comptable brute pour les périodes présentées :

	Au 31 mars	Aux 31 décembre	
	2025	2024	2023
Emprunts hypothécaires (non courants)	711 344 \$	708 932 \$	557 113 \$
Emprunts hypothécaires (courants)	671 731	671 321	812 882
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	485 083	470 085	455 485
Total de la dette	1 868 158 \$	1 850 338 \$	1 825 480 \$
Valeur comptable brute¹⁾	2 793 111 \$	2 597 996 \$	2 274 254 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute¹⁾	66,9 %	71,2 %	80,3 %

1) Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les terrains, les améliorations de sites, les bâtiments, les améliorations de bâtiments ainsi que le mobilier et le matériel connexes. Ces actifs sont initialement comptabilisés au coût, qui comprend tous les coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états combinés du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle elles surviennent. Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable d'un immeuble de placement seulement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs associés à ces dépenses iront à l'entité et que le coût peut être évalué de façon fiable. La direction surveille et évalue la performance financière du portefeuille d'immeubles de placement en analysant les résultats pour chaque période de présentation de l'information financière.

Le tableau suivant présente un sommaire de la variation des immeubles de placement :

	Trimestre clos le	Exercices clos les 31 décembre	
	31 mars 2025	2024	2023
Immeubles de placement à l'ouverture de la période	2 558 900 \$	2 227 550 \$	2 022 514 \$
Entrées d'immeubles de placement	1 419	11 911	15 190
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	111	512	555
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	181 042	323 734	190 074
	2 741 472	2 563 707	2 228 333
Ajustement de la juste valeur selon l'IFRIC 21	(2 672)	537	3 916
Ajustement du passif d'impôts fonciers selon l'IFRIC 21	—	(5 344)	(4 699)
Immeubles de placement à la clôture de la période	2 738 800 \$	2 558 900 \$	2 227 550 \$

La direction a déterminé la juste valeur des cinq immeubles de placement en faisant appel à une société d'évaluation indépendante pour obtenir des estimations de la juste valeur, lesquelles sont examinées par la direction. L'évaluation externe tient compte des données actuelles du marché et des renseignements pertinents fournis par la société d'évaluation indépendante. Une société d'évaluation indépendante a été engagée pour fournir des évaluations complètes du portefeuille au 31 mars 2025 et aux 31 décembre 2024 et 2023.

La juste valeur des immeubles de placement a principalement été estimée au moyen de la méthode de la capitalisation directe, qui consiste à inscrire à l'actif le REN stabilisé à un taux de capitalisation approprié. Ces taux de capitalisation reflètent une combinaison de l'activité observée sur le marché, des indices de référence du secteur et de facteurs propres à l'immeuble. Les hypothèses sous-jacentes à ces taux tiennent compte d'éléments tels que l'âge des immeubles, les programmes d'aménagement, les projets ou l'historique de rénovation, l'emplacement géographique et les besoins prévus en matière d'investissements en capital.

Le tableau ci-dessous présente les taux de capitalisation plafond, plancher et moyen pondéré appliqués au processus d'évaluation :

	Au 31 mars	Aux 31 décembre	
	2025	2024	2023
Taux de capitalisation :			
Plafond	4,15 %	4,15 %	4,50 %
Plancher	3,85 %	3,85 %	4,50 %
Moyen pondéré	4,05 %	4,06 %	4,50 %

Les taux de capitalisation fluctuent en fonction des conditions du marché. De 2023 à 2024, le marché de New York a connu une vigueur importante, ce qui a entraîné une baisse des taux de capitalisation.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement est attribuable à la compression des taux de capitalisation, à l'amélioration du REN de chaque immeuble, à la hausse de la valeur et aux dépenses d'investissement, ce qui a entraîné une hausse des taux de location. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, la hausse du REN a été le principal facteur ayant contribué à la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Emprunts hypothécaires

Les soldes des emprunts hypothécaires et les taux d'intérêt moyens pondérés annuels se présentent comme suit :

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Valeur comptable	1 383 075 \$	1 380 253 \$	1 369 995 \$
Juste valeur	1 384 773	1 368 450	1 340 680
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	4,60 %	4,75 %	4,35 %
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux variable	7,72 %	8,57 %	8,10 %

Les emprunts hypothécaires sont demeurés stables du 31 décembre 2024 au 31 mars 2025. Les emprunts hypothécaires nets ont augmenté de 10 258 \$ (1 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, comparativement à l'exercice clos le 31 décembre 2023, en raison de la désactualisation des coûts de financement différés.

Le portefeuille maintient des emprunts à terme à taux fixe et à taux variable pour de longues périodes, la majeure partie des emprunts du portefeuille portant intérêt à taux fixe sur six à dix ans jusqu'à ce que les emprunts viennent à échéance.

Liquidités, sources de financement et engagements contractuels

Situation de trésorerie et sources de financement

Le portefeuille s'efforce de maintenir les échéances de la dette à long terme qui sont appropriées au niveau d'endettement global de son portefeuille, compte tenu de la disponibilité du financement et des conditions du marché, ainsi que des caractéristiques financières de chaque immeuble de placement. Le portefeuille est d'avis que la trésorerie générée par les produits locatifs suffira à couvrir les charges d'exploitation, les dépenses d'investissement et les besoins futurs en matière de service de la dette. De plus, le portefeuille est d'avis que sa structure du capital lui procurera la souplesse financière nécessaire pour poursuivre des stratégies de croissance futures. Toutefois, la capacité du portefeuille à financer les charges d'exploitation, les dépenses d'investissement et les besoins futurs en matière de service de la dette dépendra, entre autres, de la performance opérationnelle future, qui sera touchée par des facteurs économiques, sectoriels, financiers et autres, y compris des facteurs indépendants de la volonté du portefeuille. Se reporter à la rubrique « *Facteurs de risque* » du présent prospectus.

Les flux de trésorerie générés par la location des immeubles de placement constituent la principale source de liquidités pour assurer le service de la dette, payer les charges d'exploitation et verser des distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dépendent de la perception des montants de location contractuels, du coût de la dette et d'autres facteurs.

Au 31 mars 2025, le total des emprunts hypothécaires du portefeuille était composé à 51,8 % d'emprunts hypothécaires à taux fixe et à 48,2 % d'emprunts hypothécaires à taux variable. La direction administre une partie de ses emprunts hypothécaires à taux variable au moyen de plafonnements de taux d'intérêt qui réduisent son exposition à l'incidence des variations des taux d'intérêt.

Le tableau suivant présente un sommaire de la structure du capital au 31 mars 2025, au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 :

	Au 31 mars	Aux 31 décembre	
	2025	2024	2023
Total de la dette			
Emprunts hypothécaires - partie courante	671 731 \$	671 321 \$	812 882 \$
Emprunts hypothécaires - partie non courante	711 344	708 932	557 113
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	485 083	470 085	455 485
Total de la dette	1 868 158	1 850 338	1 825 480
Participation nette de la société mère	885 111	698 600	415 588
Total de la structure du capital	2 753 269 \$	2 548 938 \$	2 241 068 \$

Au 31 mars 2025, le calendrier de remboursement en principal contractuel des emprunts hypothécaires se présentait comme suit :

	Montant
Reste de 2025	- \$
2026	675 000
2027	296 600
2028	-
2029	196 625
Par la suite	240 000
Total	1 408 225 \$

Les conventions d'emprunt du portefeuille comportent les déclarations, garanties et cas de défaut habituels, qui exigent que le portefeuille se conforme à des clauses restrictives de nature positive et négative. Au 31 mars 2025 et aux 31 décembre 2024 et 2023, le portefeuille respectait toutes les clauses restrictives de ses conventions d'emprunts, à l'exception de ce qui est indiqué ci-après à la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture » des états financiers annuels et des états financiers du premier trimestre.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie du portefeuille pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024 et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 :

	Trimestre clos le 31 mars 2025	Trimestre clos le 31 mars 2024	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation	13 818 \$	25 948 \$	105 402 \$	96 684 \$
Activités d'investissement	(1 528)	(6 276)	(12 579)	(12 574)
Activités de financement	(11 662)	(21 713)	(100 649)	(85 490)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	628 \$	(2 041) \$	(7 826) \$	(1 380) \$

Les activités d'exploitation sont tributaires des flux de trésorerie liés aux activités de location et de l'utilisation des ressources du bilan. La diminution des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 12 130 \$ (47 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024 est attribuable aux variations du fonds de roulement pour chaque période et au moment des paiements dans des comptes d'entiercement. L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de 8 718 \$ (9 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 comparativement à l'exercice clos le 31 décembre 2023 est attribuable aux variations du fonds de roulement.

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement reflètent les investissements effectués dans les immeubles de placement au moyen d'améliorations des immobilisations.

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement ont augmenté de 10 051 \$ (46 %) pour le trimestre clos le 31 mars 2025 par rapport au trimestre clos le 31 mars 2024, en raison du produit reçu des porteurs de parts. L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités de financement de 15 158 \$ (18 %) pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2023 est attribuable à l'apport de la société mère et au produit attribuable aux porteurs de parts, facteurs contrebalancés par les distributions aux porteurs de parts et les paiements de primes sur les instruments financiers dérivés.

Engagements et éventualités

Le portefeuille fait l'objet de réclamations et de litiges dans le cours normal de ses activités. La direction ne croit pas qu'une telle réclamation ou un tel litige aura une incidence défavorable importante sur les activités, les actifs ou les résultats d'exploitation du portefeuille. Aucun litige ni aucune réclamation significatifs n'ont eu lieu au cours du trimestre clos le 31 mars 2025 et des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Transactions entre parties liées

Certaines transactions entre le portefeuille et des parties liées sont décrites ci-après :

Produits tirés des immeubles

Au cours de l'exercice 2024, les membres de la direction ont envisagé une transaction stratégique visant The Copper Buildings qui a nécessité qu'un certain nombre d'appartements demeurent vacants en vue d'une occupation immédiate potentielle. La transaction stratégique aurait profité à tous les détenteurs de la participation conservée; toutefois, M. Gotlib et M. Orbach ont accepté de prendre en charge le coût associé au fait que certains appartements demeurent vacants entre-temps. Par conséquent, des parties liées du portefeuille initial ont conclu des contrats avec le portefeuille de GO Partners pour louer des appartements dans The Copper Buildings, pour lesquels des produits locatifs de 5 210 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de 614 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025 ont été gagnés auprès de ces parties liées. Ces contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tiers non liés.

Au cours des exercices 2024 et 2023, les membres de la direction ont loué des appartements à des personnes liées ou affiliées à Meyer Orbach et à certains autres détenteurs de la participation conservée, dont chacun, avec leurs affiliés, était un propriétaire important du portefeuille initial. Des produits locatifs de 302 \$, de 49 \$ et de 123 \$ ont été gagnés auprès de ces parties liées pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 et le trimestre clos le 31 mars 2025, respectivement. Ces contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tiers non liés.

Les produits locatifs se sont établis à 5 512 \$, à 49 \$ et à 737 \$, respectivement, pour les exercices 2024 et 2023 et le trimestre clos le 31 mars 2025.

Frais de gestion

Des services clés de gestion d'actifs et d'immeubles ont été fournis au portefeuille par certains membres du groupe du promoteur. Pour la période allant du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025, le portefeuille a engagé des frais de gestion d'actifs et de gestion d'immeubles combinés correspondant à 3 % des produits bruts (au sens des conventions applicables), représentant les coûts liés aux services de gestion et aux services de gestion d'immeubles. Les conventions applicables sont renouvelées automatiquement pour une période d'un an, jusqu'à ce qu'elles soient résiliées, comme le prévoit la convention applicable.

Pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} avril 2024, le portefeuille a engagé des frais de gestion d'actifs se rapportant à certains membres du même groupe que le promoteur d'un montant correspondant à 2,5 % des produits bruts, représentant les coûts liés aux services de gestion. Au cours de cette période, des services de gestion d'immeubles ont été fournis par un tiers indépendant moyennant des frais équivalant à 0,5 % des produits bruts (au sens des conventions applicables).

Les frais engagés pour les services de gestion d'actifs, qui représentent une charge de rémunération pour le membre du même groupe, se sont chiffrés à 1 010 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025, à 3 965 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à 2 994 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Modifications futures de normes comptables

Les normes suivantes ont été publiées par l'IASB, mais n'ont pas encore été adoptées.

Normes IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, ont instauré un critère supplémentaire d'évaluation du critère des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et ont clarifié les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la JVAERG et les instruments financiers non évalués à la JVRN assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

Le portefeuille évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des états financiers combinés.

L'IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

Le portefeuille évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

Arrangements hors bilan

Le portefeuille n'a pas conclu d'arrangements hors bilan importants, comme des contrats de garantie, des intérêts éventuels dans des actifs transférés à des entités non consolidées ou à l'égard de toute obligation aux termes d'un accord de capitaux propres à participation variable.

Estimations et hypothèses comptables critiques

La direction fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les informations à fournir sur les actifs et les passifs éventuels et sur le montant présenté des produits pour l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses qui sont essentielles à la détermination des montants présentés dans les états financiers intermédiaires combinés résumés se rapportent aux éléments suivants :

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement dépend des transactions comparables disponibles, des flux de trésorerie futurs sur la période de détention ainsi que des taux de capitalisation applicables à ces actifs. L'examen des flux de trésorerie futurs attendus comporte des hypothèses relatives aux taux d'occupation et de location futurs. En plus d'examiner les flux de

trésorerie prévus, la direction évalue les changements dans le climat des affaires et d'autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur la valeur ultime de l'immeuble de placement. Ces hypothèses pourraient ne pas se concrétiser.

Instruments financiers et gestion des risques

Les activités du portefeuille l'exposent au risque de crédit, au risque de marché et au risque de liquidité. Voir « *Facteurs de risque* » ailleurs dans le présent prospectus.

a) Les actifs du portefeuille se composent principalement d'immeubles multifamiliaux. Le risque de crédit découle de la possibilité que les résidents des immeubles de placement ne respectent pas leurs obligations locatives ou autres obligations contractuelles. Le portefeuille atténue son risque de crédit en attirant des locataires dont la situation financière est saine. Le portefeuille surveille également les habitudes de paiement des locataires et discute régulièrement avec les gestionnaires immobiliers des problèmes potentiels liés aux locataires.

b) Le portefeuille est exposé au risque de liquidité ou au risque de ne pas s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. Le portefeuille surveille les échéances des emprunts hypothécaires pour couvrir ces obligations. Le portefeuille surveille et gère régulièrement ses flux de trésorerie afin d'évaluer les liquidités nécessaires pour financer ses activités. Les passifs financiers du portefeuille, autres que les emprunts hypothécaires, sont habituellement exigibles à moins de un an.

Les flux de trésorerie générés par la location des immeubles de placement constituent la principale source de liquidités pour assurer le service de la dette, payer les charges d'exploitation et verser des distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dépendent de la perception des montants de location contractuels, du coût de la dette et d'autres facteurs. La direction administre une partie de ses emprunts hypothécaires à taux variable au moyen de plafonnements de taux d'intérêt qui diminuent son exposition à l'incidence des variations des taux d'intérêt.

c) Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et des autres risques de prix. Le portefeuille gère ses instruments financiers dans le but d'atténuer tout risque de taux d'intérêt potentiel au moyen de plafonnements de taux d'intérêt sur certains de ses emprunts.

Événements postérieurs à la date de clôture

La direction du portefeuille initial a évalué les événements postérieurs jusqu'au ● 2025.

Le ●, le portefeuille initial a obtenu une renonciation temporaire de la part du prêteur de Two Sutton, reportant ainsi au 30 septembre 2025 la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être remis au prêteur de Two Sutton.

Le ●, le portefeuille initial a obtenu une renonciation temporaire de la part du prêteur de 685 First, reportant ainsi au 30 septembre 2025 la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être remis au prêteur de 685 First.

Le ●, le portefeuille initial a obtenu une renonciation temporaire de la part du prêteur de Copper, reportant ainsi au ● la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être remis au prêteur de Copper.

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

Poursuites

La FPI ou ses filiales ne font l'objet d'aucune poursuite en cours, imminente ou en instance qui aurait un effet défavorable important sur la FPI.

Application de la loi

La FPI n'a connaissance d'aucune amende ou sanction imposée à la FPI par un tribunal ou par un organisme de réglementation des valeurs mobilières ou par un autre organisme de réglementation, et la FPI n'a conclu aucun règlement amiable devant un tribunal ou avec un organisme de réglementation des valeurs mobilières relativement à la législation en valeurs mobilières provinciale ou territoriale.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les questions traitées aux rubriques « *Admissibilité aux fins de placement* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* », ainsi que certaines autres questions de droit canadien relatives à l'émission et à la vente des parts, seront examinées pour le compte de la FPI par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., certaines questions de droit américain seront examinées pour le compte de la FPI par Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP et certaines questions de droit canadien et américain seront examinées pour le compte des preneurs fermes par Torys LLP.

Les questions traitées à la rubrique « *Certaines incidences fiscales fédérales américaines* » seront examinées par Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP, pour le compte de la FPI, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Certains renseignements portant sur les évaluations sont fondés sur des rapports établis par l'évaluateur.

À la date du présent prospectus, les associés et les autres avocats de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., de Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP et de Torys LLP et les « spécialistes désignés » de l'évaluateur sont, dans chaque cas, propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation ou d'autres biens de la FPI, des personnes avec qui elle a des liens ou des membres de son groupe.

AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés, 333 Bay Street, Suite 4600, Toronto (Ontario) M5H 2S5. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. ont confirmé qu'ils sont indépendants de la FPI au sens des règles pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels pertinents au Canada ainsi que par les lois et règlements applicables.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres à l'égard des parts sera Services aux investisseurs Computershare inc., à son bureau principal situé à Toronto (Ontario).

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 plus éloignée des dates suivantes : a) la date à laquelle la FPI (i) a déposé le présent prospectus ou sa modification au moyen de SEDAR+, et le visa obtenu y est affiché, et (ii) a publié et déposé au moyen de SEDAR+ un communiqué annonçant que le document y est accessible, et b) la date à laquelle le souscripteur ou l'acquéreur a conclu la convention de souscription ou d'acquisition. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation en valeurs mobilières 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 présent prospectus ou toute modification de celui-ci contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

	<u>Page</u>
GO Residential Real Estate Investment Trust	
États financiers consolidés pro forma non audités au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos le 31 mars 2025 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	F-2
Rapport des auditeurs indépendants	F-24
États financiers audités au 13 juin 2025 (date de constitution) et pour la période de un jour close à cette date	F-26
Portefeuille initial	
Rapport des auditeurs indépendants	F-35
États financiers combinés audités au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 et au 1 ^{er} janvier 2023 et pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023	F-37
États financiers intermédiaires combinés résumés non audités au 31 mars 2025 et pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024	F-67

États financiers consolidés pro forma

(en dollars américains)

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024

(non audité)

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ÉTAT CONSOLIDÉ PRO FORMA DE LA SITUATION FINANCIÈRE
(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)
Au 31 mars 2025
(non audité)

	FPI	Portefeuille de GO Partners	Note 3	Ajustements pro forma	Solde pro forma
Actifs					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- \$	1 411 \$	a)	455 340 \$	
			b)	(31 512)	
			c)	(1 200)	
			c)	(611 450)	
			c)	(134 581)	
			c)	10 244	
			c)	608 235	
			c)	(17 944)	
			c)	(30 764)	
			d)	(337 000)	
			e)	94 125	4 904
Trésorerie soumise à des restrictions		17 517	b)	-	17 517
Montants à recevoir de parties liées	-	17 267	b)	-	17 267
Instruments financiers dérivés	-	11 693	b)	(1 449)	
			c)	(10 244)	
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	-	3 375	b)	-	3 375
Charges payées d'avance	-	2 099	b)	-	2 099
Autres actifs	-	949	e)	1 438	2 387
Immeubles de placement	-	2 738 800	b)	(640 265)	2 098 535
Total des actifs	- \$	2 793 111 \$		(647 027) \$	2 146 084 \$
Passifs					
Fournisseurs et autres créditeurs	- \$	3 262 \$	b)	- \$	3 262 \$
Autres passifs	-	24 846	b)	-	24 846
Emprunts hypothécaires et prêts	-	1 383 075	b)	14 755	
			c)	(1 200)	
			c)	(611 450)	
			c)	(114 175)	
			c)	608 235	
			c)	(17 944)	
			c)	(29 110)	1 232 187
Ligne de crédit renouvelable	-	-	e)	95 562	95 562
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	-	485 083	b)	29 283	
			b)	(163 991)	
			c)	(13 375)	
			d)	(337 000)	-
Montants à payer à des parties liées	-	11 734	b)	-	11 734
Parts à droit de vote du conseil	-	-	a)	1 600	1 600
Parts d'OpCo	-	-	b)	331 838	331 838
Total des passifs	-	1 908 000		(206 971)	1 701 029
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts					
Participation nette de la société mère	-	885 111	b)	(16 204)	
			b)	(29 283)	
			b)	(839 624)	-
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	-	-	a)	500 100	
		-	a)	(46 360)	
		-	c)	(1 654)	
		-	c)	(7 031)	445 055
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	- \$	2 793 111 \$		(647 027) \$	2 146 084 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS PRO FORMA DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL
(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)
Trimestre clos le 31 mars 2025
(non audité)

	FPI	Portefeuille de GO Partners	Note 3	Ajustements pro forma	Solde pro forma
Produits tirés des immeubles	- \$	38 347 \$	g)	(101) \$	38 246 \$
Charges liées aux immeubles	-	(5 975)		-	(5 975)
Résultat net lié aux immeubles	-	32 372		(101)	32 271
Charges générales et administratives	-	(3 140)		-	(3 140)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	181 042	i) i)	(181 042) 101	101
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	-	(2 672)		-	(2 672)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-	(3 219)	c)	3 219	-
Charges financières nettes					
Distributions sur les parts d'OpCo remboursables	-	-	h)	(3 532)	(3 532)
Charges d'intérêts et autres charges financières	-	(32 771)	h) h) h)	(4 380) (1 460) 19 310	
Total des charges financières nettes					(19 301)
Résultat net et résultat global avant impôts	- \$	171 612 \$		(167 885) \$	3 727 \$
Charge d'impôt sur le résultat	-	—	j)	(50)	(50)
Résultat net et résultat global	- \$	171 612 \$		(167 935) \$	3 677 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS CONSOLIDÉS PRO FORMA DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL
(en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)
Exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

	FPI	Portefeuille de GO Partners	Note 3	Ajustements pro forma	Solde pro forma
Produits tirés des immeubles	- \$	151 692 \$	g)	1 140 \$	152 832 \$
Charges liées aux immeubles	-	(50 859)		-	(50 859)
Résultat net lié aux immeubles	-	100 833		1 140	101 973
Charges générales et administratives	-	(13 734)		-	(13 734)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	323 734	i)	(323 734)	
			i)	640 265	
			i)	(1 140)	639 125
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	-	537		-	537
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-	(19 642)	c)	19 642	-
Charges financières nettes					
Distributions sur les parts d'OpCo remboursables	-	-	h)	(14 128)	(14 128)
Charges d'intérêts et autres charges financières	-	(123 736)	h)	70 363	
			h)	(17 787)	
			h)	(5 792)	
			h)	(1 654)	
			h)	(7 031)	
Total des charges financières nettes					(85 637)
Résultat net et résultat global avant impôts	- \$	267 992 \$		360 144 \$	628 136 \$
Charge d'impôt sur le résultat	-	—	j)	(200)	(200)
Résultat net et résultat global	- \$	267 992 \$		359 944 \$	627 936 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

1. MODE DE PRÉSENTATION

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale, gérée à l'interne et nouvellement constituée et établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et régie par celles-ci. La FPI est considérée comme une société aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et assujettie à l'impôt à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens qui est donné au terme « real estate investment trust » aux articles 856 à 860 du Code. Le bureau principal de la FPI est situé au 199 Bay St., bureau 4000, Toronto (Ontario) M5L 1A9. Le siège social de la FPI aux États-Unis est situé à New York.

La FPI est constituée dans le but d'offrir aux investisseurs la possibilité d'investir dans des THL situées dans les zones d'acquisition. Les immeubles initiaux sont situés dans la région métropolitaine de New York et sont actuellement détenus, directement ou indirectement, par des sociétés affiliées à GO Partners, les autres porteurs de la participation conservée et certains autres porteurs d'actions privilégiées. À la clôture, la FPI fera l'acquisition, par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo, des immeubles initiaux, dans le cadre de l'acquisition. Par conséquent, à la réalisation de l'acquisition, la FPI détiendra les immeubles initiaux par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo.

Les présents états financiers consolidés pro forma ont été établis à partir de l'état intermédiaire combiné résumé non audité de la situation financière au 31 mars 2025, de l'état combiné audité du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de l'état intermédiaire combiné résumé non audité du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 du portefeuille de GO Partners. Les présents états financiers sont inclus ailleurs dans le présent prospectus ordinaire (le « prospectus »).

Les présents états financiers consolidés pro forma ont été établis conformément aux méthodes de comptabilisation et d'évaluation prescrites par les Normes IFRS de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et intègrent les principaux principes comptables qui devraient être utilisés pour préparer les états financiers consolidés de la FPI.

Les présents états financiers consolidés pro forma sont présentés en dollars américains.

L'état consolidé pro forma de la situation financière rend compte des transactions présentées à la note 3 comme si elles avaient eu lieu le 31 mars 2025. Les états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global tiennent compte des transactions présentées à la note 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et des états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 comme si elles avaient eu lieu le 1^{er} janvier 2024.

Les présents états financiers consolidés pro forma ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient réellement été obtenus si les transactions avaient été conclues aux dates indiquées, ni des résultats d'exploitation futurs ou de la situation financière de la FPI.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés pro forma tiennent compte des états financiers de la FPI et des autres entités qu'elle contrôle conformément à l'IFRS 10, *États financiers consolidés* (l'« IFRS 10 »). Pour qu'il y ait contrôle, il faut qu'il y ait une exposition ou des droits à des rendements variables ainsi que la capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements qui seront obtenus du fait du pouvoir détenu sur une entité émettrice. Les états financiers consolidés pro forma des filiales sont dressés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la FPI, selon des méthodes comptables uniformes. Les soldes, les transactions ainsi que les profits et pertes latents intersociétés pro forma découlant de transactions intersociétés sont tous éliminés à la consolidation.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Regroupements d'entreprises

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit d'une transaction donnant lieu à une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. L'IFRS 3, *Regroupement d'entreprises* (l'« IFRS 3 ») prévoit un choix permettant d'utiliser un test de concentration. Il s'agit d'un test qui simplifie l'appréciation à porter et qui donne lieu à l'acquisition d'un actif si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts se concentre dans un actif identifiable unique ou dans un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si la FPI choisit de ne pas appliquer le test de concentration ou si le test est négatif, l'appréciation se penche sur l'existence d'un processus substantiel. Si la FPI n'a pas acquis de processus substantiels, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis et les passifs et passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, découlant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises.

Les variations ultérieures de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net. L'excédent du prix d'achat et du solde net de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris correspond au goodwill. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement à l'état du résultat net et du résultat global. La FPI comptabilise en charges les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises dans la période où ils sont engagés.

Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable des regroupements d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction qui sont répartis lors de la comptabilisation initiale entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative.

Transactions en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la FPI et de ses filiales est le dollar américain.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions s'entend des dépôts de garantie des locataires, que la FPI obtient des locataires à titre de garantie pour la remise de l'immeuble en bon état à la fin de la durée du contrat de location. Les dépôts de garantie des locataires reçus sont détenus en fiducie et inclus dans la trésorerie soumise à des restrictions. Tout paiement effectué avant les dates d'échéance prévues est comptabilisé dans les autres passifs courants.

Dépôts entiers

Les dépôts entiers se composent des dépôts au titre des impôts fonciers, des assurances et des réserves entières au titre des rénovations qui sont maintenus sous le contrôle du débiteur hypothécaire pour le paiement des impôts, des assurances et des rénovations au nom du portefeuille de GO Partners.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but de gagner des produits locatifs, une plus-value en capital ou les deux. Les immeubles de placement comprennent les terrains, les bâtiments, les améliorations des terrains, les améliorations des bâtiments et certaines immobilisations incorporelles telles que les coûts de location en vigueur. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts de transaction, sauf dans le cas des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, où ces coûts de transaction sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les profits et les pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont inclus dans l'état du résultat net et du résultat global de la période applicable. La juste valeur est déterminée par des évaluateurs externes. La juste valeur de chaque immeuble de placement est fondée, entre autres, sur les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et sur les hypothèses concernant les produits locatifs tirés des contrats de location futurs reflétant les conditions du marché à la date de clôture, diminués des sorties de trésorerie futures estimées à l'égard de ces immeubles.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

Les dépenses d'investissement ultérieures sont inscrites à l'actif au titre des immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'immeuble et que le coût peut être évalué de façon fiable. Dans la mesure où ces coûts excèdent la juste valeur estimative de ces immeubles, l'excédent serait comptabilisé en charges. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Emprunts hypothécaires et charges financières

La FPI comptabilise ses emprunts hypothécaires repris évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Toutes les charges d'intérêts sont présentées dans les états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global et sont incluses dans les coûts de financement. Les emprunts hypothécaires sont initialement comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers et les frais de financement connexes sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Comptabilisation des produits

La FPI conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, à ce titre, comptabilise ses contrats de location conclus avec des locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires visés par des contrats de location, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation, les frais de résiliation de contrats de location, les frais de retard et les autres frais accessoires. Les recouvrements auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de résiliation de contrats de location sont comptabilisés à titre de produits une fois qu'une entente est conclue avec le locataire pour résilier le contrat de location et que la recouvrabilité est raisonnablement assurée.

Les montants des loyers sont répartis entre les composantes des contrats de location en fonction des prix de vente spécifiques connexes. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen de la méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes « services » est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus une marge.

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels et les paiements au titre des résiliations anticipées. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le résident a le droit d'utiliser le bien et que les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les produits associés aux emménagements et aux déménagements des résidents, comme les frais de demande et de nettoyage, les frais de retard de paiement de loyer, et les autres sources de revenus accessoires, dont les frais de stationnement, les frais de services publics et les frais de services de câblodistribution et d'accès Internet versés par les résidents aux termes des contrats de location. Les autres produits tirés des immeubles comprennent également les subventions publiques.

Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (l'« IFRS 15 »). Ces services comprennent principalement le recouvrement des coûts liés aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux commodités, ainsi que les primes d'assurance responsabilité civile des résidents, et ils sont comptabilisés progressivement à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois, et tout paiement effectué avant les dates d'échéance prévues est comptabilisé à titre de passif sur contrat.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

Contrats de location

À la date de passation d'un contrat, la FPI évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location. Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour évaluer si un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, la direction utilise la définition d'un contrat de location dans l'IFRS 16.

i) Contrats de location à court terme et contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur

La FPI a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur et les contrats de location à court terme. La direction comptabilise en charges les paiements de loyers associés à ces contrats de location selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

ii) En tant que bailleur

À la passation ou à la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la direction répartit la contrepartie prévue au contrat entre chaque composante locative en proportion de son prix de vente spécifique.

La FPI a déterminé que, lorsqu'elle agit à titre de bailleur, ses contrats de location ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs sous-jacents et, par conséquent, ils sont classés comme des contrats de location simple.

Les paiements de loyers reçus aux termes de contrats de location simple sont comptabilisés en produits selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de produits.

Subventions publiques

a) Une ou plusieurs filiales de la FPI participent au programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8 du HUD. Dans le cadre de ce programme, cette ou ces filiales de la FPI reçoivent une partie des loyers directement des organismes de logements sociaux locaux, le reste des loyers lui étant versés par les locataires admissibles. Conformément à l'IAS 20, *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique*, la FPI comptabilise les subventions publiques en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles les produits locatifs sont gagnés et elles sont incluses dans les autres produits tirés des immeubles. Les subventions publiques ne sont pas comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que cette ou ces filiales de la FPI se conformeront aux conditions qui y sont rattachées et que les subventions seront reçues.

b) Une filiale de la FPI participe également au programme en vertu de l'article 421-a administré par la ville de New York. Ce programme offre un allègement d'impôt foncier aux projets d'aménagement résidentiel admissibles comportant une composante de logements à loyer abordable. L'abattement d'impôt foncier en vertu de l'article 421-a est comptabilisé comme une subvention publique liée au résultat, étant donné qu'il réduit les charges d'impôt foncier de la filiale de la FPI sur la durée de l'abattement. Conformément à l'IAS 20, l'avantage est comptabilisé en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles la charge d'impôts connexe est engagée. La filiale de la FPI ne comptabilise l'abattement que s'il existe une assurance raisonnable qu'elle se conformera aux conditions qui y sont rattachées et que l'avantage sera reçu.

Aucune subvention publique n'a été comptabilisée dans l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou dans l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Instruments financiers

Classement

Lors de la comptabilisation initiale, la FPI détermine le classement des instruments financiers en fonction des catégories suivantes :

1. évalués au coût amorti;
2. évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »);
3. évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAÉRG »).

Le classement des actifs financiers selon l'IFRS 9, *Instruments financiers*, (l'« IFRS 9 ») est fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion des actifs financiers et sur les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Les actifs détenus aux fins de la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Les contrats avec dérivés incorporés dont l'hôte est un instrument financier entrant dans le champ d'application de la norme seront évalués dans leur ensemble aux fins du classement.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies :

1. la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
2. les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les placements en titres de capitaux propres détenus à des fins de transaction sont classés à la JVRN. Pour tous les autres placements en titres de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction, la FPI peut faire le choix irrévocable, au moment de la comptabilisation initiale, de présenter dans les autres éléments du résultat global les variations ultérieures de la juste valeur du placement. Ce choix est fait investissement par investissement, c'est-à-dire au cas par cas.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, sauf s'ils doivent être évalués à la JVRN (comme les dérivés) ou si la FPI a choisi de les évaluer à la JVRN.

La FPI a évalué le classement et l'évaluation de ses instruments financiers selon l'IFRS 9 comme suit :

	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Trésorerie soumise à des restrictions	Coût amorti
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	Coût amorti
Actifs financiers dérivés	JVRN
Montants à payer/à recevoir de parties liées	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Autres passifs	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	JVRN
Participations aux bénéfices d'OpCo	JVRN
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	Coût amorti
Parts à droit de vote du conseil	Coût amorti

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Évaluation

Comptabilisation initiale – Un actif financier ou un passif financier est initialement comptabilisé à sa juste valeur à la date de la transaction, qui correspond à la date à laquelle la FPI ou l'une de ses filiales devient partie aux modalités contractuelles de l'instrument. S'il est déterminé que la juste valeur est différente du prix de transaction, et que cette juste valeur est attestée par un prix coté sur un marché actif pour un actif ou un passif identique ou est fondée sur une technique d'évaluation qui utilise uniquement des données de marché observables, la différence entre la juste valeur et le prix de transaction est comptabilisée en tant que profit ou perte au moment de la comptabilisation initiale.

Coût amorti – Le montant auquel un actif financier ou un passif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, diminué des remboursements en principal, majoré ou diminué de l'amortissement cumulé selon la méthode du taux d'intérêt effectif de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance et, dans le cas des actifs financiers, ajusté pour tenir compte de toute perte de crédit attendue. La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et de répartition des intérêts et des coûts de transaction sur la période pertinente. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements ou les décaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier, de manière à obtenir la valeur comptable nette lors de la comptabilisation initiale.

Coûts de transaction – Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la JVRN, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts comprennent les escomptes ou les primes liés aux dettes prises en charge, les honoraires et les commissions versés aux courtiers, aux placeurs pour compte, aux conseillers, aux prêteurs et aux assureurs, les taxes sur les transferts et les droits de douane.

Juste valeur par le biais du résultat net — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de dividendes ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront à la FPI ou à l'une de ses filiales, et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de dividendes ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront à la FPI ou à l'une de ses filiales et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Dépréciation

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, l'IFRS 9 exige l'utilisation d'un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour évaluer la perte de crédit liée aux actifs financiers évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues sur les débiteurs ont été calculées au moyen d'une matrice de calcul fondée sur l'historique des pertes de crédit pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les modèles fondés sur les pertes de crédit attendues appliqués aux autres actifs financiers ont également nécessité l'exercice du jugement, la formulation d'hypothèses et d'estimations sur les variations des risques de crédit, la prévision de la conjoncture économique future et l'information historique sur la qualité de crédit de l'actif financier.

Les pertes de valeur, le cas échéant, seraient comptabilisées dans les charges générales et administratives à l'état du résultat net et du résultat global, la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers étant réduite au moyen de comptes de correction de valeur pour dépréciation. Dans les périodes postérieures à la dépréciation où la perte de valeur a diminué et où cette diminution peut être objectivement liée à des conditions et à des changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée antérieurement ferait l'objet d'une reprise à l'état du résultat net et du résultat global. La reprise de perte de valeur se limiterait au montant de la diminution de la perte de valeur ou, si elle avait été inférieure, à la mesure dans laquelle la valeur comptable de l'actif financier à la date de la reprise de perte de valeur n'excède pas le coût amorti qui aurait été obtenu si la perte de valeur n'avait pas été comptabilisée, après la reprise.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

Montants à recevoir des locataires

Les montants à recevoir des locataires comprennent le loyer minimum, l'entretien annuel des aires communes, les recouvrements d'impôts fonciers et les autres charges recouvrables. Les pertes de crédit attendues sont des pertes estimées résultant de l'incapacité des locataires à respecter leurs obligations aux termes de contrats de location. La FPI examine activement les créances clients et détermine les montants potentiellement irrécouvrables par locataire. Les débiteurs sont ramenés à leur perte de crédit attendue lorsque la FPI a des raisons de croire que le locataire ne sera pas en mesure de s'acquitter de ses obligations aux termes du contrat de location.

Décomptabilisation

Actifs financiers — La FPI décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier ont expiré ou lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie ont été transférés. Les profits et les pertes découlant de la décomptabilisation sont comptabilisés dans l'état du résultat net et du résultat global.

Passifs financiers — La FPI décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation stipulée au contrat est éteinte, qu'elle est annulée ou qu'elle arrive à expiration. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer, y compris les actifs hors trésorerie transférés ou les passifs repris, est comptabilisée dans l'état du résultat net et du résultat global.

Charges financières, montant net

Les charges financières, montant net, comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et la ligne de crédit, l'amortissement des primes sur les emprunts hypothécaires et autres charges financières hors trésorerie, la perte sur la modification des emprunts hypothécaires, les frais versés pour remboursement anticipé des emprunts hypothécaires et d'autres passifs financiers, de l'incidence des variations de la juste valeur des parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée, ainsi que les distributions sur les parts d'OpCo détenus par les porteurs de la participation conservée. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont présentées à l'état du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Évaluation à la juste valeur

Le portefeuille de GO Partners évalue les instruments financiers, comme les plafonnements de taux d'intérêt, ainsi que les actifs non financiers, comme les immeubles de placement, à la juste valeur à chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur repose sur la présomption que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif, soit, en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif. Le marché principal ou le marché le plus avantageux doit être accessible au portefeuille de GO Partners.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le portefeuille de GO Partners utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, décrite ci-après, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 — Des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable
- Niveau 3 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est non observable

Dans le cas des actifs et des passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers combinés sur une base récurrente, le portefeuille de GO Partners détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Parts et parts à droit de vote du conseil

Selon l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), un instrument remboursable au gré du porteur s'entend d'un instrument financier qui confère à son porteur le droit de le restituer à l'émetteur contre de la trésorerie ou un autre actif financier, ou qui est automatiquement restitué à l'émetteur en cas de réalisation d'un événement futur incertain ou en cas de décès ou de prise de retraite du porteur de l'instrument. Les parts seront remboursables au gré du porteur et, par conséquent, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32.

Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont réunies conformément à l'IAS 32, auquel cas ces instruments peuvent être classés dans les capitaux propres. Les parts remplissent les conditions d'exemption de l'IAS 32 et, par conséquent, elles sont présentées à titre d'instruments de capitaux propres.

Bien que les parts répondent aux critères de présentation à titre d'instruments de capitaux propres selon l'IAS 32, elles ne peuvent être considérées comme des instruments de capitaux propres aux fins du calcul du bénéfice net (de la perte nette) sur une base unitaire aux termes de l'IAS 33, *Résultat par action*. La FPI a donc choisi de ne pas présenter le calcul du bénéfice par part, comme les IFRS l'autorisent à le faire.

Les parts à droit de vote du conseil, qui ont priorité de rang sur les parts, confèrent à certains porteurs de parts d'OpCo des droits de vote du conseil et sont évaluées au coût amorti.

Parts d'OpCo et parts d'OpCo spéciales

Les titres d'OpCo se composeront de parts d'OpCo en circulation, de parts d'OpCo spéciales et des participations aux bénéfices d'OpCo. Chaque part d'OpCo donnera droit aux distributions d'OpCo selon le même montant par part que les distributions versées sur les parts. Les parts d'OpCo qui sont détenues indirectement par la FPI ne seront pas remboursables. Chaque part d'OpCo détenue par un porteur de la participation conservée i) sera remboursable par son porteur en contrepartie d'espèces correspondant au cours d'une part ou, au choix de la FPI, en échange d'une part (sous réserve des ajustements antidilution d'usage) et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32. Toutefois, l'exception limitée de l'IAS 32 relative à la présentation à titre d'instruments de capitaux propres ne s'étend pas aux parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée. Par ailleurs, les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée sont désignées à titre de passifs financiers et évaluées à la juste valeur chaque date de clôture, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée en résultat net. La juste valeur des parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée est évaluée à chaque période en fonction de la valeur des parts négociées, les variations de l'évaluation étant comptabilisées à l'état du résultat net et du résultat global. Les distributions sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée sont comptabilisées dans les charges financières dans les prévisions financières consolidées de la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Les parts d'OpCo spéciales sont évaluées au coût amorti.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Avantages du personnel

Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus.

Un passif est comptabilisé à titre de paiement attendu aux termes du régime de primes en trésorerie à court terme si la FPI a une obligation actuelle, juridique ou implicite de payer au titre des services passés rendus par les membres du personnel et si une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée.

Régime à cotisations déterminées

Un régime à cotisations définies désigne un régime d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu duquel une entité verse des cotisations définies à une entité distincte et n'a aucune obligation juridique ou implicite supplémentaire. Les obligations au titre des régimes à cotisations définies sont comptabilisées comme charges au titre des avantages du personnel dans le bénéfice ou la perte des périodes au cours desquelles les services connexes sont rendus par les membres du personnel. Les cotisations payées d'avance sont comptabilisées à titre d'actifs dans la mesure où il est possible d'obtenir un remboursement en trésorerie ou une réduction des paiements futurs.

Régimes de paiements fondés sur des parts

La FPI dispose d'un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à l'intention des membres de son personnel et des fiduciaires. Les attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, comme les parts différées, les parts incessibles et les parts liées au rendement, peuvent être réglées en parts de la FPI nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie à l'acquisition. Toutes ces attributions sont comptabilisées à titre d'attributions réglées en trésorerie puisque les parts sont remboursables au gré du porteur. La juste valeur du montant à payer est comptabilisée comme une charge et une augmentation équivalente est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période de service du membre du personnel ou du fiduciaire. La juste valeur du passif est réévaluée chaque date de clôture et à la date du règlement, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat net. Les attributions peuvent aussi être réglées en participations aux bénéfices d'OpCo, qui sont des « participations aux bénéfices » dans OpCo aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et sont convertibles en parts d'OpCo (et peuvent ultimement être rachetées en parts) si certaines exigences sont respectées.

Régimes multi-employeurs

Les membres du personnel en bâtiment de la FPI sont couverts par des régimes de retraite multi-employeurs à prestations définies et des régimes d'avantages de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être. Le régime à prestations définies est un régime de retraite multi-employeurs à prestations définies non contributif établi selon les modalités de conventions collectives. Les employeurs versent des cotisations fixes aux régimes au nom de chaque membre du personnel couvert. Des informations actuarielles distinctes concernant ces régimes ne sont pas communiquées aux employeurs qui y participent par les administrateurs des syndicats ou les fiduciaires, étant donné que ces régimes ne tiennent pas de registres distincts pour chaque unité d'exploitation.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

Impôts sur le résultat

Statut de fiducie de fonds commun de placement canadienne

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement aux termes de la Loi de l'impôt. En vertu de la législation fiscale actuelle, une fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée a généralement le droit de déduire les distributions de son bénéfice imposable de manière à n'avoir aucun impôt sur le résultat à payer, pourvu que son bénéfice imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. La FPI a l'intention de demeurer admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée et de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour ne pas être tenue de payer des impôts significatifs non remboursable en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

Statut de FPI américaine

Bien que la FPI soit organisée comme une fiducie sans personnalité morale en vertu du droit canadien, elle est classée en tant qu'association imposable à titre de sociétés par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain. De plus, en vertu de l'article 7874 du Code, la FPI sera traitée comme une société par actions nationale américaine à tous égards en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier aux termes du Code (sous réserve de nombreuses exigences).

Dans la mesure où la FPI choisit de demeurer une fiducie de placement immobilier, elle est assujettie aux exigences en matière de distributions annuelles. De façon générale, la FPI sera tenue de distribuer annuellement au moins 90 % de son « revenu imposable de fiducie de placement immobilier », ce qui équivaut généralement au revenu ordinaire net imposable, déterminé sans tenir compte de la déduction pour dividendes versés ni des gains en capital nets, pour que ses gains distribués ne soient pas assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés. Si la FPI ne répond pas à la définition de fiducie de placement immobilier, elle ne pourra pas se prévaloir de la déduction pour dividendes versés aux porteurs de parts dans le calcul de son revenu imposable et sera assujettie à l'impôt fédéral américain selon les taux d'imposition réguliers des sociétés. Même en sa qualité de fiducie de placement immobilier, la FPI peut être assujettie à i) l'impôt fédéral américain ou à des taxes d'accise aux États-Unis dans diverses situations, comme sur son revenu non distribué, ii) à certains impôts étatiques ou locaux dans divers États ou administrations locales dans lesquels la FPI exerce ses activités, et iii) à certains autres impôts.

La FPI entend mener ses activités de manière à être admissible à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier à compter de son année d'imposition débutant à la date de clôture et se terminant le 31 décembre 2025. Par conséquent, aucune provision au titre de l'impôt sur le revenu fédéral ou des taxes d'accise aux États-Unis n'a été constituée à l'égard du revenu de la FPI.

Certaines des activités de la FPI (y compris ses activités de gestion d'immeubles) sont menées par l'intermédiaire de filiales imposables de fiducie de placement immobilier (« filiale imposable de FPI »). En général, une fiducie de placement immobilier peut choisir conjointement avec une filiale, qu'elle soit ou non détenue en propriété exclusive (y compris une société détenue par OpCo), de traiter la filiale comme une filiale de FPI imposable. En général, une filiale de FPI imposable paie de l'impôt fédéral, étatique ou local sur son revenu imposable aux taux s'appliquant habituellement aux sociétés.

Impôt exigible

L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

Impôt différé

L'impôt différé est comptabilisé au titre des différences temporaires entre les valeurs comptables des actifs et des passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. Aucun impôt différé n'est comptabilisé relativement aux différences temporaires suivantes : a) la comptabilisation initiale d'actifs ou de passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui ne touche ni le bénéfice (la perte) comptable, ni le bénéfice imposable (la perte fiscale), b) les différences qui se rapportent à des participations dans des filiales ou des entreprises contrôlées conjointement, dans la mesure où il

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

est probable que ces différences ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible. En outre, aucun impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporaires imposables qui résultent de la comptabilisation initiale du goodwill. L'impôt différé est évalué selon les taux d'imposition qui devraient s'appliquer aux différences temporaires lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé au titre des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés ainsi qu'au titre des différences temporaires déductibles, dans la mesure où il est probable que l'on dégagera un bénéfice imposable futur auquel imputer ces éléments. Les actifs d'impôt différé sont examinés à la date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable. L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

Droits ou taxes

Conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »), la FPI comptabilise les passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Il s'agit du fait générateur d'obligation qui donne lieu à l'obligation de payer les impôts fonciers.

De plus, comme un ajustement au prorata des impôts fonciers pourrait être inclus dans le prix d'achat d'un immeuble aux États-Unis, cet ajustement est pris en compte dans l'évaluation par le portefeuille de la juste valeur d'un immeuble de placement.

Sources d'incertitude relative aux estimations

Pour établir des estimations, la FPI se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'elle le peut, et elle utilise des analyses internes en complément, au besoin. À la connaissance de la direction, il n'existe pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations dans les présents états financiers consolidés. Les estimations et les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les présents états financiers consolidés pro forma comprennent ce qui suit :

Immeubles de placement

Les hypothèses importantes qui servent à calculer la juste valeur des immeubles de placement sont les taux de capitalisation et les flux de trésorerie futurs stabilisés. Le taux de capitalisation appliqué rend compte des caractéristiques, de l'emplacement et du marché de chaque immeuble de placement. Les flux de trésorerie futurs stabilisés de chaque immeuble de placement sont fondés sur les produits locatifs attendus des contrats de location en cours et sur les hypothèses concernant les taux d'occupation et les loyers du marché attendus des contrats de location futurs aux conditions actuelles, après déduction des sorties de trésorerie futures liées à ces contrats de location en cours et futurs. En outre, une provision au titre des frais de gestion et des dépenses d'investissement normalisés a été prise en compte au moment de déterminer les flux de trésorerie stabilisés futurs. La juste valeur est déterminée par des évaluateurs externes et elle est revue et approuvée par la direction de la FPI.

Autres

Des estimations sont également formulées aux fins du calcul de la juste valeur des instruments financiers, notamment des hypothèses et des estimations visant les taux d'intérêt futurs, la solvabilité relative de la FPI par rapport à ses contreparties, le risque de crédit que posent les contreparties de la FPI, les flux de trésorerie futurs estimés et les taux d'actualisation.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Jugements critiques

La direction doit évaluer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée comme une acquisition d'actif ou un regroupement d'entreprises. Cette évaluation a une incidence sur le traitement comptable des coûts de transaction, la répartition des coûts liés à l'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Les acquisitions de la FPI sont généralement désignées comme étant des achats d'actifs puisque la FPI ne fait pas l'acquisition d'un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction d'acquisition.

Prises de position comptables futures

Les normes suivantes ont été publiées par l'IASB, mais n'ont pas encore été adoptées par la FPI.

IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, instaurent un critère supplémentaire d'évaluation des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (« RPVI ») pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et clarifient les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la JVAERG et les instruments financiers non évalués à la JVRN assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

La FPI évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des états financiers combinés.

La Norme IFRS de comptabilité 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

La FPI évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)

3. AJUSTEMENTS PRO FORMA

Les ajustements pro forma dans les états financiers consolidés pro forma ont été préparés pour tenir compte de l'incidence de l'acquisition envisagée dans le prospectus, comme il est décrit ci-dessous :

a) Le placement et le placement privé central

Les états financiers consolidés pro forma supposent que le produit brut du placement sera d'environ 410 100 \$ (compte non tenu de l'exercice de toute option de surallocation) dans le cadre du placement au moyen de l'émission de 27 340 000 parts au prix de 15 \$ par part. De plus, dans le cadre du placement et aux termes de la convention de souscription, il est présumé que l'investisseur central paiera 90 000 \$ (compte non tenu de l'exercice de l'option centrale) pour l'achat de 6 000 000 de parts au prix de 15,00 \$ la part. Le placement et le placement privé central donneront lieu à un produit brut global de 500 100 \$ (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation et de l'option centrale) et à l'émission de 33 340 000 parts. À la clôture, il est présumé que la FPI émettra également 22 122 533 parts à droit de vote du conseil pour un produit brut en trésorerie de 1 600 \$.

Les coûts liés au placement et au placement privé central, y compris la rémunération des preneurs fermes et les autres coûts directement associés au placement et au placement privé de central, devraient s'élever à environ 46 360 \$ et être imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Aux fins de l'établissement des états financiers pro forma, il est présumé que la clôture aura lieu le ou vers le 1^{er} juillet 2025; toutefois, la date réelle de clôture différera.

b) Acquisition des immeubles initiaux

Il a été présumé que, parallèlement à la clôture ou immédiatement après cette dernière, la FPI acquerra indirectement les immeubles initiaux au moyen de l'émission de parts d'OpCo en échange de l'apport de la totalité des participations ordinaires dans 1 East River JV LLC, 1 Sutton Place N JV LLC, 2 Sutton Place N JV LLC, 685 1st Ave Junior Holdings LLC, American Copper Building Holdings LLC, AH American Copper Junior Mezz LLC, et MS American Copper Junior Member LLC à OpCo et engagera des coûts d'acquisition de 31 512 \$. Il est déterminé que l'acquisition est comptabilisée comme un achat d'actifs. Le prix d'achat estimé des actifs nets identifiables acquis se présente comme suit :

Immeubles de placement	2 098 535 \$
Instruments financiers dérivés, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 1 449 \$	10 244
Montants à recevoir de parties liées	17 267
Autres actifs	25 351
Emprunts hypothécaires repris, y compris une prime liée à l'évaluation à la valeur de marché de 10 395 \$	(1 397 830)
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	(350 375)
Montants à payer à des parties liées	(11 734)
Autres passifs pris en charge	(28 108)
Actifs nets acquis	363 350 \$
La contrepartie de la FPI et de ses filiales se compose de ce qui suit :	
Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	331 838
Trésorerie versée par la FPI	30 662
Coûts d'acquisition financés au moyen de l'émission de parts	850
Contrepartie de la FPI et de ses filiales	363 350 \$

Le calcul et la répartition réels du prix d'achat à l'égard de l'acquisition susmentionnée seront établis en fonction des actifs acquis et des passifs pris en charge à la date d'entrée en vigueur de l'acquisition et d'autres informations disponibles à cette date. Par conséquent, le montant réel de ces actifs et de ces passifs différera des montants indiqués précédemment, et l'écart pourrait être significatif.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

c) Emprunts hypothécaires

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales prendra en charge des emprunts hypothécaires de 682 600 \$ assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré contractuel de 4,50 %, inscrira un escompte lié à l'évaluation à la valeur de marché de 10 395 \$ et engagera des coûts de financement différés de 1 200 \$. À la clôture, il est prévu que la FPI ou une de ses filiales paiera un montant de 30 764 \$ pour procéder à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt sur deux des emprunts hypothécaires repris. Au moment de l'exécution, il est présumé qu'une perte de 1 654 \$ sera comptabilisée par suite de la modification. Les taux d'intérêt moyens pondérés contractuel et effectif des emprunts hypothécaires repris après la modification devraient s'établir respectivement à 3,37 % et à 5,58 %.

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales obtiendra un nouvel emprunt hypothécaire à taux fixe et à intérêts seulement de 615 000 \$ et comptabilisera des coûts de financement différés de 6 765 \$. Il est prévu que l'emprunt hypothécaire porte intérêt à un taux contractuel de 125 points de base au-dessus du rendement des bons du Trésor américain à 5 ans, lequel est présumé s'établir à 5,5 % pour la période couverte par les prévisions. Il est présumé que les remboursements de principal sur l'emprunt hypothécaire commenceront dans quarante-huit mois et que l'emprunt hypothécaire arrivera à échéance dans cinq ans. Le produit de l'emprunt hypothécaire et du placement servira à refinancer l'emprunt hypothécaire existant sur The Copper Buildings d'un montant en principal de 611 450 \$. Dans le cadre du refinancement de l'emprunt hypothécaire, la FPI suppose qu'elle ou une de ses filiales réalisera la vente d'instruments financiers dérivés pour leur valeur comptable de 10 244 \$. Parallèlement à la conclusion du nouvel emprunt hypothécaire par la FPI ou une de ses filiales, il est présumé que celle-ci ou une de ses filiales paiera 17 944 \$ afin de réduire l'écart sur le taux variable de l'emprunt hypothécaire en procédant à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt pour ramener le taux à un taux d'intérêt fixe contractuel de 4,75 %.

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales remboursera des emprunts hypothécaires de 114 175 \$ et des passifs au titre des participations privilégiées de 13 375 \$, donnant lieu à des pénalités pour remboursement anticipé de 7 031 \$.

En plus des transactions susmentionnées, l'état consolidé pro forma de la situation financière a été ajusté afin d'éliminer un montant de 25 150 \$ au titre des charges financières non amorties et des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché comptabilisés antérieurement. L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté d'un montant de 19 642 \$ et l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 a été ajusté d'un montant de 3 219 \$ pour inverser l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers comptabilisés antérieurement.

Les emprunts hypothécaires sont habituellement garantis par des droits de premier rang grevant les immeubles de placement.

d) Règlement des passifs au titre des participations privilégiées

À la clôture, il est présumé que la FPI fera l'acquisition indirecte des participations ordinaires dans RXR One East River REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 East River JV LLC), RXR One Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 1 Sutton Place N JV LLC) et RXR Two Sutton REIT LLC (qui détient indirectement une participation dans 2 Sutton Place N JV LLC) en contrepartie d'un paiement en trésorerie de 337 000 \$, ce qui permettra de régler le passif repris compensatoire au titre des participations privilégiées.

e) Facilité de crédit renouvelable

À la clôture, il est présumé que la FPI ou une de ses filiales obtiendra une facilité de crédit renouvelable de 125 000 \$ d'une durée de trois ans portant intérêt au taux SOFR majoré de 1,75 %, soit un taux estimé à 6,03 % pour la période couverte par les prévisions. L'état consolidé pro forma de la situation financière a été ajusté pour tenir compte du montant de 95 562 \$ prélevé sur la facilité de crédit à la clôture.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

f) Provenance et affectation de la trésorerie

La provenance et l'affectation de la trésorerie de la FPI après la réalisation des transactions envisagées dans le cadre du placement sont les suivantes :

Provenance	
Produit net du placement et du placement privé central	453 740 \$
Produit net du nouveau financement	589 091
Produit net de la vente d'un instrument financier	10 244
Produit net de la facilité de crédit renouvelable	94 125
Produit de l'émission de parts à droit de vote du conseil	1 600
	1 148 800 \$
Affectation	
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'instruments financiers	732 656
Remboursement des passifs financiers liés aux porteurs de parts	350 375
Achats de réductions de taux d'intérêt	30 764
Coûts d'acquisition	31 512
	1 145 307 \$
Augmentation de la trésorerie de la FPI	3 493 \$

g) Produits tirés des immeubles

L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 ont respectivement été ajustés à la hausse de 1 140 \$ et à la baisse de 101 \$ pour tenir compte des ajustements des loyers comptabilisés selon le mode linéaire.

h) Charges financières

L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté de 38 099 \$ pour tenir compte de ce qui suit :

- une diminution de 70 363 \$ des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires pour refléter le remboursement des emprunts hypothécaires et d'autres passifs financiers, déduction faite du refinancement à la clôture;

cet élément ayant été contrebalancé en partie par :

- une augmentation de 17 787 \$ découlant de l'amortissement des ajustements à la valeur de marché au titre des emprunts hypothécaires repris;
- une augmentation de 5 792 \$ liée aux intérêts sur la ligne de crédit;
- une perte de 1 654 \$ sur les modifications d'emprunts hypothécaires en raison des réductions de taux d'intérêt;
- des frais de remboursement anticipé de 7 031 \$ sur d'autres passifs financiers.

L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 a été ajusté de 13 470 \$ pour tenir compte de ce qui suit :

- une diminution de 19 310 \$ des charges d'intérêts liées aux emprunts hypothécaires pour refléter le remboursement des emprunts hypothécaires et d'autres passifs financiers, déduction faite du refinancement à la clôture.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

ces éléments ayant été contrebalancés en partie par :

- une augmentation de 4 380 \$ découlant de l'amortissement des ajustements à la valeur de marché au titre des emprunts hypothécaires repris;
- une augmentation de 1 460 \$ liée aux intérêts sur la ligne de crédit;

En outre, l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté de 14 128 \$, et l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 a été ajusté de 3 532 \$ pour tenir compte de l'incidence des distributions attendues sur les parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée.

i) Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Aux fins de l'état consolidé du résultat net et du résultat global pro forma pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025, l'acquisition a été présumée avoir eu lieu le 1^{er} janvier 2024. Par conséquent, les variations de la juste valeur de 323 734 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de 181 042 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025 qui avait été comptabilisées antérieurement ont été contrepassées. L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté pour tenir compte de l'écart de 640 265 \$ entre le prix d'achat des immeubles de placement et leur valeur d'expertise.

L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté à la hausse de 1 140 \$, et l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 a été ajusté à la baisse de 101 \$ pour tenir compte des ajustements des loyers comptabilisés selon le mode linéaire.

j) Impôts sur le résultat

La FPI a l'intention d'exercer ses activités de manière à être admissible à l'impôt à titre de fiducie de placement immobilier en vertu des dispositions applicables du Code, de ne pas être une fiducie intermédiaire de placement déterminée et de verser les distributions nécessaires pour ne pas être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral canadien ou américain.

L'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été ajusté de 200 \$, et l'état consolidé pro forma du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2025 a été ajusté de 50 \$ pour tenir compte de l'incidence de l'impôt sur le résultat qui devrait être engagé dans les filiales imposables de la FPI.

4. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les parts sont des parts ordinaires de la FPI, chacune représentant la participation véritable indivise et proportionnelle des porteurs de parts et des droits de vote dans la FPI. À la clôture, la FPI prévoit émettre, au total, dans le cadre du placement et du placement privé central, 33 340 000 parts au prix de 15,00 \$ la part.

Les coûts liés au placement et au placement privé central, y compris la rémunération des preneurs fermes et les autres coûts directement associés au placement et au placement privé central, devraient s'élever à environ 46 360 \$ et être imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

5. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

OpCo a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile prévue par les lois sur les valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer à tout paiement que les preneurs fermes pourraient être tenus d'effectuer à cet égard. OpCo a également convenu d'indemniser, dans certaines circonstances et sous réserve de certaines conditions, ses fiduciaires et ses dirigeants.

GO PARTNERS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS PRO FORMA (en milliers de dollars américains, sauf indication contraire)

**Au 31 mars 2025 et pour le trimestre clos à cette date et l'exercice clos le 31 décembre 2024
(non audité)**

À la clôture, les porteurs de la participation conservée et OpCo concluront une entente de protection fiscale aux termes de laquelle OpCo sera tenue d'indemniser les porteurs de la participation conservée pour tout impôt à payer par ces porteurs, sous réserve de certaines exceptions, qui découle, entre autres, de la sortie d'un immeuble fourni à titre d'apport, du défaut de satisfaire à certaines exigences en matière de maintien et de répartition de la dette, et de certains rachats ou transferts obligatoires des parts d'OpCo de ces porteurs, dans chaque cas, pour une période de 10 ans.

Si un porteur précisé offre, vend ou transfère autrement des titres de la FPI ou d'OpCo après le 180^e jour suivant la date de clôture, mais avant la date qui tombe 24 mois après la date de clôture, OpCo engagera des frais relatifs à la taxe de transfert de biens immeubles et à la taxe de mutation foncière applicables résultant d'un tel transfert.

La FPI pourrait faire l'objet de réclamations et de poursuites dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, toute responsabilité ultime pouvant découler de l'issue de telles réclamations et poursuites n'aurait pas de répercussions négatives importantes sur les états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global.

6. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Les états financiers consolidés pro forma comprennent les transactions entre parties liées suivantes :

a) Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée

Des distributions de 14 128 \$ devraient être versées aux porteurs de la participation conservée et à la direction.

b) Produits tirés des frais de gestion d'immeubles

Les produits de 900 \$ sont inclus dans les autres produits liés aux immeubles et proviennent des services fournis à des entités détenues par certains membres des porteurs de la participation conservée et de la direction.

c) Honoraires liés au degré de réussite

Des honoraires liés au degré de réussite de 8 850 \$ qui devraient être payés aux membres de la direction dans le cadre du placement sont inclus dans les coûts liés au placement.

États financiers

(en dollars américains)

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Au 13 juin 2025 et pour la période de un jour close à cette date

(date de constitution)

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS
Aux fiduciaires de GO Residential Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de GO Residential Real Estate Investment Trust (l'« entité »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 13 juin 2025 (date de constitution);
- l'état des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts pour la période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution);
- le tableau des flux de trésorerie pour la période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution);
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 13 juin 2025 (date de constitution), ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution), conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

(signé) [XXXX]

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

Le [XX] 2025

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

BILAN

Au 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains)

Actif	
Trésorerie	20 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains)

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts à l'ouverture de la période	— \$
Émission de parts au moment de la constitution	20
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts à la clôture de la période	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

**Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains)**

Activité de financement

Émission de parts au moment de la constitution	20 \$
Augmentation de la trésorerie	20
Trésorerie à l'ouverture de la période	—
Trésorerie à la clôture de la période.....	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains, sauf les montants par part ou à moins d'indication contraire)

1. NATURE DES ACTIVITÉS

GO Residential Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale, gérée à l'interne nouvellement constituée et établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 13 juin 2025 (date de constitution) (la « déclaration de fiducie »), aux termes de laquelle la FPI a émis quatre parts au prix de 5,00 \$ la part le 13 juin 2025 (date de constitution) dans le cadre de la constitution de la FPI, soit deux parts à Peter Sweeney, chef des finances de la FPI, et deux parts à GO Partners. Les parts émises à Peter Sweeney devraient être rachetées par la FPI à la clôture au prix de 5,00 \$ chacune.

La FPI a été constituée afin de détenir et d'exploiter un portefeuille de tours d'habitation luxueuses (« THL ») situées dans la région métropolitaine de New York et dans les grandes villes métropolitaines des États-Unis. La FPI a convenu d'acquérir un portefeuille de cinq THL, totalisant 2 015 appartements résidentiels (individuellement, un « immeuble initial » et, collectivement, les « immeubles initiaux ») situés dans l'arrondissement de Manhattan, à New York (le « portefeuille initial »). Il est prévu que la FPI détiendra ses participations dans les immeubles initiaux indirectement par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans GO Residential Operating LLC, société à responsabilité limitée du Delaware (« OpCo »), et il est prévu que la FPI, indirectement par l'intermédiaire d'une filiale, contrôlera l'associé directeur (en cette qualité, l'« associé directeur ») d'OpCo.

Le portefeuille initial est actuellement détenu, directement ou indirectement, par des sociétés affiliées à GO Partners LLC (« GO Partners ») ainsi que par un certain nombre d'investisseurs institutionnels et d'autres investisseurs. À la clôture, la FPI a convenu de faire l'acquisition indirecte, par l'intermédiaire d'OpCo, du portefeuille initial, dans le cadre d'une série d'acquisitions des entités qui détiennent indirectement les immeubles initiaux (collectivement, l'« acquisition »). Par conséquent, à la réalisation de l'acquisition, la FPI détiendra indirectement des participations dans les immeubles initiaux par l'intermédiaire de sa participation indirecte dans OpCo.

Il n'y a eu aucune activité jusqu'à présent et, à l'avenir, la clôture de l'exercice de la FPI sera le 31 décembre.

2. MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers de la FPI ont été établis au coût historique et sont libellés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle et de présentation de la FPI.

3. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers de la FPI ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board et selon les méthodes comptables décrites aux présentes. Les présents états financiers ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le •.

4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

a) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des fonds en caisse et de la trésorerie non soumise à des restrictions liés aux dépôts des locataires. Pour la période de un jour close le 13 juin 2025, la FPI n'avait pas de trésorerie liée aux dépôts des locataires.

b) Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les parts de la FPI (les « parts ») sont rachetables au gré du porteur et sont donc considérées comme des instruments rachetables au gré du porteur conformément à la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), sous réserve de certaines limites et restrictions. Par conséquent, les parts doivent être comptabilisées à titre de passifs financiers, mais elles peuvent être présentées à titre de capitaux propres en vertu de l'IAS 32.

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts.

Le 13 juin 2025, la FPI a émis quatre parts de la FPI pour un produit en trésorerie de 20 \$.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)
Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains, sauf les montants par part ou à moins d'indication contraire)

4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES (SUITE)

- c) Normes IFRS et modifications publiées par l'IASB, mais non encore adoptées par la FPI.

IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, instaurent un critère supplémentaire d'évaluation des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (« RPVI ») pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et clarifient les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») et les instruments financiers non évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN ») assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

Le FPI évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers.

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des états financiers.

La Norme IFRS de comptabilité 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

Le FPI évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers.

5. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts de la FPI se présentent comme suit :

	<u>Quantité</u>	<u>\$</u>
Autorisé	Illimité	
Parts émises et en circulation	4	20 \$

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)
Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains, sauf les montants par part ou à moins d'indication contraire)

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Premier appel public à l'épargne

Le ●, la FPI a conclu une convention de prise ferme et a déposé un prospectus ordinaire dans le but de réaliser un premier appel public à l'épargne visant des parts (le « placement »), dont la clôture est prévue vers le ● (la « clôture »). La FPI prévoit mobiliser un produit brut d'environ ● \$ au moyen de l'émission de ● parts au prix de ● \$ la part (compte non tenu des parts pouvant être émises aux termes de toute option de surallocation). Les coûts liés au placement devraient s'élever à environ ● \$ et seront déduits du produit brut du placement et imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Acquisition du portefeuille

Parallèlement à la clôture ou immédiatement après celle-ci, la FPI a convenu de réaliser l'acquisition, qui devrait être comptabilisée comme un achat d'actifs. L'estimation du prix d'achat de la répartition entre les actifs nets identifiables acquis se présente comme suit :

Immeubles de placement	2 098 535 \$
Instruments financiers dérivés, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 1 449 \$	10 244
Montant à recevoir des parties liées	17 267
Autres actifs	25 351
Emprunts hypothécaires repris, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 10 395 \$	(1 397 830)
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	(350 375)
Montants à payer à des parties liées	(11 734)
Autres passifs pris en charge	(28 108)
Actifs nets acquis	363 350 \$
La contrepartie versée par la FPI et ses filiales se compose de ce qui suit :	
Parts d'OpCo détenues par les porteurs de la participation conservée	331 838
Trésorerie versée par la FPI	30 662
Coûts d'acquisition financés au moyen de l'émission de parts	850
Contrepartie versée par la FPI et ses filiales	363 350 \$

Emprunts hypothécaires

La FPI a convenu de prendre en charge, à la clôture, des emprunts hypothécaires de ● \$ et portant intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de ● %. La FPI a convenu de payer, à la clôture, un montant de ● \$ pour procéder à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt sur deux des emprunts hypothécaires repris à un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de ● % et de subir une perte estimée de ● \$.

La FPI a convenu d'obtenir, à la clôture, un nouvel emprunt hypothécaire à taux fixe et à intérêts seulement d'un montant en principal de ● \$, portant intérêt à un taux contractuel de ● %. Les remboursements de principal au titre des emprunts hypothécaires sont exigés après quarante-huit mois et les emprunts hypothécaires arrivent à échéance après cinq ans. Le produit de l'emprunt hypothécaire et du placement devrait servir à refinancer l'emprunt hypothécaire existant sur The Copper Buildings d'un montant en principal de ● \$. Dans le cadre du refinancement de l'emprunt hypothécaire, la FPI a convenu de procéder à la vente d'instruments financiers dérivés pour un montant de ● \$. Parallèlement à la conclusion du nouvel emprunt hypothécaire par la FPI, celle-ci a convenu de payer un montant de ● \$ afin de réduire l'écart sur le taux variable de l'emprunt hypothécaire en procédant à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt pour ramener le taux à ● %.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

Période de un jour close le 13 juin 2025 (date de constitution)
(en dollars américains, sauf les montants par part ou à moins d'indication contraire)

6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE (SUITE)

La FPI a convenu de rembourser, à la clôture, des emprunts hypothécaires de ● \$ et des passifs au titre des participations privilégiées de ● \$, donnant lieu à des pénalités pour remboursement anticipé de ● \$.

Facilité de crédit renouvelable

La FPI a convenu qu'elle conclura, à la clôture, une facilité de crédit renouvelable de ● \$ portant intérêt au taux de ● %.

Portefeuille de GO Partners
États financiers combinés
Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 et le 1^{er} janvier 2023

Table des matières

Rapport des auditeurs indépendants

<u>États combinés de la situation financière</u>	37
<u>États combinés du résultat net et du résultat global</u>	38
<u>États combinés des variations de la participation nette de la société mère</u>	39
<u>États combinés des flux de trésorerie</u>	40
<u>Notes afférentes aux états financiers combinés</u>	41
1. <u>Entité présentant l'information financière</u>	41
2. <u>Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives</u>	44
3. <u>Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, montant net</u>	52
4. <u>Charges payées d'avance</u>	53
5. <u>Autres actifs courants et non courants</u>	53
6. <u>Immeubles de placement</u>	53
7. <u>Trésorerie soumise à des restrictions</u>	54
8. <u>Emprunts hypothécaires</u>	55
9. <u>Passifs financiers liés aux porteurs de parts</u>	58
10. <u>Autres passifs</u>	58
11. <u>Participation nette de la société mère</u>	58
12. <u>Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques</u>	58
13. <u>Produits tirés des immeubles</u>	62
14. <u>Charges liées aux immeubles</u>	63
15. <u>Charges générales et administratives</u>	63
16. <u>Engagements et éventualités</u>	64
17. <u>Gestion du capital</u>	64
18. <u>Transactions entre parties liées</u>	64
19. <u>Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie</u>	65
20. <u>Événements postérieurs à la date de clôture</u>	65

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux membres du portefeuille de GO Partners

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers combinés du portefeuille de GO Partners, qui comprennent les états combinés de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, et les états combinés du résultat net et du résultat global, les états combinés des variations de la participation nette de la société mère et les tableaux combinés des flux de trésorerie connexes pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que les notes annexes.

À notre avis, les états financiers combinés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du portefeuille de GO Partners aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, conformément aux Normes IFRS de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues des États-Unis (« NAGR américaines ») et les Normes internationales d'audit (« normes ISA »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilité des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers combinés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du portefeuille de GO Partners et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent, conformément aux règles de déontologie pertinentes au regard de nos audits, qui comprennent les règles de déontologie qui s'appliquent aux États-Unis et les dispositions de l'*International Code of Ethics for Professional Accountants* du Conseil des normes internationales de déontologie comptable. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction à l'égard des états financiers combinés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers combinés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, ainsi que de la conception, de la mise en place et du maintien du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation et la présentation fidèle d'états financiers combinés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers combinés, la direction est tenue d'évaluer s'il existe des conditions ou des événements, considérés dans leur ensemble, qui soulèvent un doute important sur la capacité du portefeuille de GO Partners à poursuivre son exploitation dans l'année qui suit la date à laquelle la publication des états financiers combinés a été approuvée; de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation; et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le portefeuille de GO Partners ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers combinés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers combinés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR américaines et aux normes ISA permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne. Les anomalies sont considérées comme significatives s'il existe une probabilité importante que, prises individuellement ou collectivement, elles influenceraient le jugement exercé par un utilisateur raisonnable sur la base des états financiers combinés.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR américaines et aux normes ISA :

- nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit;
- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques. Ces procédures comprennent le contrôle par sondages des éléments probants à l'égard des montants et des informations à fournir dans les états financiers détachés combinés;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du portefeuille de GO Partners. Par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion à cet égard;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, et nous apprécions également la présentation d'ensemble des états financiers combinés;
- nous concluons s'il existe, selon notre jugement, des conditions ou des événements, considérés dans leur ensemble, qui soulèvent des doutes importants quant à la capacité du portefeuille de GO Partners de poursuivre son exploitation pendant une période raisonnable.

Nous sommes tenus de communiquer aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit, les constatations importantes et certaines questions liées aux contrôles internes que nous avons identifiées lors de notre audit.

(signé) [XXXX]

New York, New York
Le [XX] 2025

Portefeuille de GO Partners
États combinés de la situation financière

Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023

(en milliers de dollars américains)

		31 décembre		Au 1 ^{er} janvier
	Note	2024	2023	2023
Actifs courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		783 \$	8 609 \$	9 989 \$
Trésorerie soumise à des restrictions	7	7 158	19 375	16 630
Montants à recevoir de parties liées	18	13 195	2 726	2 105
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	3	5 769	2 168	13 953
Actifs financiers dérivés	12	3 303	6 154	24 811
Charges payées d'avance	4	2 044	1 798	938
Autres actifs	5	593	52	—
Total des actifs courants		32 845	40 882	68 426
Actifs non courants				
Immeubles de placement	6	2 558 900	2 227 550	2 022 514
Trésorerie soumise à des restrictions	7	5 325	5 017	4 934
Autres actifs	5	925	805	394
Total des actifs non courants		2 565 150	2 233 372	2 027 842
Total des actifs		2 597 995 \$	2 274 254 \$	2 096 268 \$
Passifs courants				
Emprunts hypothécaires	8	671 321 \$	812 882 \$	— \$
Autres passifs	10	23 726	22 116	19 643
Montants à payer à des parties liées	18	10 933	589	—
Fournisseurs et autres créditeurs		14 398	10 481	1 920
Total des passifs courants		720 378	846 068	21 563
Passifs non courants				
Emprunts hypothécaires	8	708 932	557 113	1 358 451
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	9	470 085	455 485	433 976
Total des passifs non courants		1 179 017	1 012 598	1 792 427
Total des passifs		1 899 395	1 858 666	1 813 990
Participation nette de la société mère				
	11	698 600	415 588	282 278
Total des passifs et de la participation nette de la société mère		2 597 995 \$	2 274 254 \$	2 096 268 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers combinés.

Portefeuille de GO Partners
États combinés du résultat net et du résultat global

Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars américains)

	Note	31 décembre	
		2024	2023
Produits tirés des immeubles	13	151 692 \$	138 553 \$
Charges liées aux immeubles	14	(50 859)	(51 321)
Résultat net lié aux immeubles		100 833	87 232
Charges générales et administratives	15	(6 793)	(7 052)
Frais de gestion		(2 603)	(2 217)
Honoraires de professionnels		(3 890)	(1 306)
Autres charges		(448)	(137)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	323 734	190 074
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	6	537	3 916
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(19 642)	(18 657)
Charges financières	8	(123 736)	(116 169)
Bénéfice net et résultat global		267 992 \$	135 684 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers combinés.

Portefeuille de GO Partners
États combinés des variations de la participation nette de la société mère

Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023

(en milliers de dollars américains)

	<u>Note</u>	
Solde au 1^{er} janvier 2023		282 278 \$
Distributions	11	(2 374)
Bénéfice net et résultat global		135 684
Solde au 31 décembre 2023		415 588
Apports	11	15 020
Bénéfice net et résultat global		267 992
Solde au 31 décembre 2024		698 600 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers combinés.

Portefeuille de GO Partners
Tableaux combinés des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars américains)

	Note	31 décembre	
		2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation			
Bénéfice net		267 992 \$	135 684 \$
Ajustements :			
Charges financières	8	123 736	116 169
Dotation à la provision pour pertes de crédit	3	1 174	942
Amortissements	15	235	180
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	12	19 642	18 657
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	(324 271)	(193 990)
Variations des actifs et passifs d'exploitation			
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	3	(4 775)	10 843
Charges payées d'avance	4	(245)	(861)
Montants à recevoir de parties liées	18	(357)	(620)
Autres actifs	5	(623)	(203)
Fournisseurs et autres créditeurs		3 917	8 561
Montants à payer à des parties liées	18	14 423	589
Autres passifs	10	1 610	2 473
Retrait de trésorerie soumise à des restrictions, déduction faite des dépôts	7	2 944	(1 740)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		105 402	96 684
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Entrées liées aux immeubles de placement	6	(7 078)	(11 047)
Dépenses d'investissement liées aux réserves au titre des rénovations	7	(5 227)	(1 088)
Dépenses d'investissement liées aux autres actifs non courants		(274)	(439)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(12 579)	(12 574)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Produit des emprunts hypothécaires	8	146 000	—
Versements sur les emprunts hypothécaires	8	(143 040)	—
Paieement de la prime sur les instruments financiers dérivés	8	(16 791)	—
Apports de la société mère	11	15 020	—
Produit attribuable aux porteurs de parts	9	6 692	—
Distributions à la société mère	11	—	(2 374)
Distributions aux porteurs de parts	9	(30 115)	(13 649)
Intérêts payés	8	(78 415)	(69 467)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(100 649)	(85 490)
Diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(7 826)	(1 380)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		8 609	9 989
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		783 \$	8 609 \$

Se reporter à la note relative aux informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 19)

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers combinés.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière

Les entités présentées dans les présents états financiers combinés comprennent les entités juridiques, qui, à leur tour, détiennent indirectement un portefeuille de cinq immeubles résidentiels de luxe multifamiliaux situés dans l'arrondissement de Manhattan, à New York (le « portefeuille de GO Partners » ou le « portefeuille ». Les immeubles du portefeuille de GO Partners ont été achetés par des filiales contrôlées par GO Partners LLP (« GO Partners » ou la « société mère ») en 2022, comme suit :

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Nombre d'unités
626 First Avenue (« Copper »)	1 ^{er} mars 2022	2017	761
685 First Avenue (« 685 First »)	23 septembre 2022	2019	408
One Sutton Place (« One Sutton »)	23 novembre 2022	2003	234
Two Sutton Place (« Two Sutton »)	23 novembre 2022	2015	209
One East River Place (« East River »)	23 novembre 2022	1992	403

GO Partners est une société à responsabilité limitée constituée en personne morale dans l'État du Delaware, aux États-Unis, le 18 février 2022. Le siège social est situé au 80 Fifth Avenue, Suite 1201, New York, NY 10011. GO Partners est détenue et contrôlée par Meyer Orbach et Joshua Gotlib.

Pour toutes les périodes présentées dans les présents états financiers combinés, le portefeuille de GO Partners était détenu par des membres du même groupe que GO Partners ainsi que par un certain nombre d'investisseurs institutionnels non liés à GO Partners. Pour toutes les périodes présentées dans ces états financiers combinés, le portefeuille de GO Partners était sous le contrôle commun de GO Partners. Au 31 décembre 2024, la base de locataires du portefeuille de GO Partners se composait d'un total de 2 015 unités.

Les états financiers combinés du portefeuille de GO Partners ont été préparés dans le but précis de présenter l'information sur les actifs, les passifs, les produits, les charges et la participation nette de la société mère du portefeuille de GO Partners inclus dans le prospectus que doit déposer GO Residential Estate Investment Trust (la « FPI »), une fiducie de placement immobilier à capital variable nouvellement créée et non constituée en société et établie le 13 juin 2025 en vertu des lois de la province d'Ontario, au Canada, et aux fins de son inclusion dans le prospectus.

Mode de présentation

Les présents états financiers combinés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est de certains instruments financiers et immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), comme il est expliqué en détail dans les méthodes comptables du portefeuille de GO Partners.

Le portefeuille de GO Partners détient ses participations dans les immeubles de placement et exerce des activités connexes de gestion d'immeubles dans des entités à responsabilité limitée individuelles qui sont contrôlées par GO Partners.

Les montants qui reflètent la valeur comptable des participations de GO Partners dans le portefeuille de GO Partners sont présentés à titre de participation nette de la société mère dans les états combinés des variations de la participation nette de la société mère.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière (suite)

Principes de regroupement

Le portefeuille de GO Partners regroupe ses participations dans des entités sous contrôle commun. Un investisseur contrôle une entité émettrice lorsque l'investisseur est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités du portefeuille de GO Partners qui ont été regroupées et les filiales contrôlées directement et indirectement respectives étaient les suivantes aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023 :

Entité juridique	Immeubles	Participation
685 1st Ave, LLC	685 First	100 %
1 Sutton Place N LLC	One Sutton	100 %
2 Sutton Place N LLC	Two Sutton	100 %
1 East River LLC	East River	100 %
American Copper Building LLC ¹⁾	Copper	87,31 %
AH American Copper LLC ¹⁾	Copper	6,19 %
MS American Copper LLC ¹⁾	Copper	6,50 %

1) L'American Copper Building est détenu par trois indivisaires dont les participations totalisent 100 %.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière (suite)

Entité	Finalité	Propriétaires	Participation en %
One East River :			
1 East River LLC	Immeuble	1 East River Member LLC	100 %
1 East River Member LLC	Société de portefeuille	1 East River JV LLC	100 %
1 East River JV LLC	Société de portefeuille	RXR One East River Investor Member LLC GO UES Investors LLC	1)
One East River TRS LLC	Filiale de FPI imposable	1 East River JV LLC	100 %
One Sutton :			
1 Sutton Place N LLC	Immeuble	1 Sutton Place N Holdings LLC	100 %
1 Sutton Place N Holdings LLC	Société de portefeuille	1 Sutton Place N JV LLC	100 %
1 Sutton Place N JV LLC	Société de portefeuille	RXR 1 Sutton Investor Member LLC GO UES Investors LLC	1)
Two Sutton :			
2 Sutton Place N LLC	Immeuble	2 Sutton Place N Holdings LLC	100 %
2 Sutton Place N Holdings LLC	Société de portefeuille	2 Sutton Place N JV LLC	100 %
2 Sutton Place N JV LLC	Société de portefeuille	RXR 2 Sutton Investor Member LLC GO UES Investors LLC	1)
Two Sutton Place N TRS LLC	Filiale de FPI imposable	2 Sutton Place N JV LLC	100 %
685 First :			
685 1st Ave LLC	Immeuble	685 1st Ave Holdings LLC	100 %
685 1st Ave Holdings LLC	Société de portefeuille	685 1st Ave Junior Holdings LLC	100 %
685 1st Ave Junior Holdings LLC	Société de portefeuille	685 Investors LLC	100 %
685 Condo Association	« Association de condo »	2)	2)
Copper :			
AMERICAN COPPER BUILDING LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 87,31 %	AMERICAN COPPER BUILDING Member LLC American Copper Building Managing Member LLC	99,5 % 0,5 %
AMERICAN COPPER BUILDING Member LLC	Société de portefeuille	AMERICAN COPPER BUILDING Junior Member LLC	100 %
AMERICAN COPPER BUILDING Junior Member LLC	Société de portefeuille	AMERICAN COPPER BUILDING HOLDINGS LLC	100 %
AMERICAN COPPER BUILDING HOLDINGS LLC	Société de portefeuille	American Copper Building Investors LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 6,19 %	AH AMERICAN COPPER MEZZ LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER MEZZ LLC	Société de portefeuille	AH AMERICAN COPPER JUNIOR Mezz LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER JUNIOR Mezz LLC	Société de portefeuille	ARBOR AMERICAN COPPER Member LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 6,5 %	MS AMERICAN COPPER MEMBER LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER MEMBER LLC	Société de portefeuille	MS AMERICAN COPPER JUNIOR Member LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER JUNIOR Member LLC	Société de portefeuille	77 MON LLC	100 %

1) Les placements sont structurés comme des passifs financiers; par conséquent, aucun pourcentage de participation n'est présenté.

2) 685 1st Ave LLC détient six des neuf sièges du conseil de l'association de condo; par conséquent, cette association est contrôlée par 685 1st Ave LLC.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives

Déclaration de conformité et combinaison

Les présents états financiers combinés ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les méthodes comptables énoncées ci-dessous ont été appliquées d'une manière uniforme à toutes les périodes présentées. Il s'agit des premiers états financiers combinés du portefeuille de GO Partners préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, et le portefeuille de GO Partners les a adoptées conformément à l'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*. Une explication ou un rapprochement de la façon dont la transition aux Normes IFRS de comptabilité a eu une incidence sur la situation financière, la performance et les flux de trésorerie combinés du portefeuille de GO Partners n'a pas été présenté, puisque le portefeuille de GO Partners n'a pas présenté d'états financiers combinés au cours des exercices précédents conformément à des principes comptables généralement reconnus. La date de transition aux Normes IFRS de comptabilité était le 1^{er} janvier 2023.

La publication de ces états financiers combinés a été approuvée et autorisée par la direction de GO Partners le ●, 2025.

Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

La monnaie fonctionnelle du portefeuille de GO Partners et de ses filiales est le dollar américain. Ces états financiers combinés sont présentés en dollars américains.

Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

L'établissement d'états financiers combinés exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses dans le cadre de l'application des méthodes décrites à la note 2. La direction fonde ses jugements et estimations sur l'expérience passée et sur divers autres facteurs qu'elle considère comme raisonnables dans les circonstances. Toutefois, l'incertitude entourant ces hypothèses et estimations pourrait donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter un ajustement significatif de la valeur comptable de l'actif ou du passif touché dans l'avenir.

Jugements comptables critiques

Les jugements critiques utilisés dans l'application des méthodes comptables du portefeuille de GO Partners qui ont l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers combinés sont les suivants :

Acquisitions d'immeubles de placement

Le portefeuille de GO Partners évalue si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises en vertu de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (l'« IFRS 3 »). Cette évaluation exige que la direction ait recours à son jugement pour déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les intrants et les processus acquis, peut être mené et géré comme une entreprise, et si le portefeuille de GO Partners obtient le contrôle de l'entreprise. Le portefeuille de GO Partners a comptabilisé l'acquisition des immeubles comme une acquisition d'actifs.

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La direction fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les informations à fournir sur les actifs et les passifs éventuels et sur le montant présenté des produits pour l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses qui sont essentielles à la détermination des montants présentés dans les états financiers combinés se rapportent aux éléments suivants :

Évaluation des immeubles de placement

Les hypothèses critiques relatives aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent la disponibilité de données comparables et l'incertitude des prévisions concernant des événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient différer des montants estimés. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 6.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Méthodes comptables significatives

Le sommaire des méthodes comptables significatives qui ont été appliquées de manière uniforme à toutes les périodes présentées dans les états financiers combinés ci-joints est présenté ci-après :

Trésorerie et les équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des fonds en caisse et sont détenus auprès de banques. La trésorerie détenue auprès de banques peut dépasser les limites assurées par le gouvernement fédéral.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions s'entend des dépôts de garantie des locataires et des dépôts entiercés détenus par les prêteurs. Le portefeuille de GO Partners obtient les dépôts de garantie des locataires à titre de garantie pour la remise de l'immeuble loué en bon état à la fin de la durée du contrat de location. Les dépôts de garantie des locataires ainsi obtenus sont détenus en fiducie.

Les dépôts entiercés se composent des dépôts au titre des impôts fonciers, des assurances et des réserves entiercées au titre des rénovations qui sont maintenus sous le contrôle du débiteur hypothécaire pour le paiement des impôts, des assurances et des rénovations au nom du portefeuille de GO Partners.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but de gagner des produits locatifs, une plus-value en capital ou les deux. Les immeubles de placement comprennent les terrains, les bâtiments, les améliorations des terrains, les améliorations des bâtiments et certaines immobilisations incorporelles telles que les coûts de location en vigueur. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts de transaction, sauf dans le cas des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, où ces coûts de transaction sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les profits et les pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont inclus dans les états combinés du résultat net et du résultat global de la période applicable. La juste valeur est déterminée par des évaluateurs externes et elle est passée en revue et approuvée par la direction. La juste valeur de chaque immeuble de placement est fondée, entre autres, sur les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et sur les hypothèses concernant les produits locatifs tirés des contrats de location futurs reflétant les conditions du marché à la date de clôture, diminués des sorties de trésorerie futures estimées à l'égard de ces immeubles.

Les dépenses d'investissement ultérieures, y compris les coûts d'aménagement et de construction des immeubles, sont inscrites à l'actif au titre des immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'immeuble et que le coût peut être évalué de façon fiable. Dans la mesure où ces coûts excèdent la juste valeur de ces immeubles, l'excédent serait passé en charges. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Instruments financiers dérivés

Le portefeuille utilise des instruments financiers dérivés pour gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date de conclusion d'un contrat dérivé, puis ils sont réévalués à leur juste valeur à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états combinés du résultat net et du résultat global. Le portefeuille de GO Partners n'a désigné aucun dérivé à titre de couverture.

Emprunts hypothécaires et charges financières

Le portefeuille de GO Partners comptabilise ses emprunts hypothécaires évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Toutes les charges d'intérêts sont présentées dans les états combinés du résultat net et du résultat global et sont incluses dans les coûts de financement. Les emprunts hypothécaires sont initialement comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers et les frais de financement connexes sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un emprunt hypothécaire lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Emprunts hypothécaires repris

Dans le cadre de l'acquisition de certains immeubles de placement, le portefeuille de GO Partners peut prendre en charge certains emprunts hypothécaires existants garantis par les immeubles acquis.

Les emprunts hypothécaires repris sont initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition, qui peut différer de leur montant contractuel, comme faisant partie de la contrepartie transférée dans le cadre de l'acquisition d'actifs. La juste valeur est déterminée en fonction des taux d'intérêt actuels du marché qui pourraient être obtenus pour des dettes assorties de modalités et de risques de crédit similaires. La différence entre le montant contractuel et la juste valeur est comptabilisée à titre d'ajustement de la valeur comptable de l'immeuble de placement connexe.

Après leur comptabilisation initiale, les emprunts hypothécaires repris sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières sont comptabilisées en résultat net sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif, selon laquelle tout ajustement de la juste valeur initiale est amorti sur la durée résiduelle de l'emprunt.

Le portefeuille de GO Partners évalue tous les emprunts repris pour déterminer si la reprise constitue une modification ou une extinction d'un emprunt existant, conformément à l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »). Toute différence découlant d'une modification est comptabilisée en résultat net à la date de la reprise, le cas échéant.

Les charges financières comprennent les charges d'intérêt sur les emprunts hypothécaires, l'amortissement des coûts de financement sur les emprunts hypothécaires, la perte sur la modification d'emprunts hypothécaires, les pénalités au titre du remboursement anticipé d'emprunts hypothécaires et de passifs financiers, les charges d'intérêts sur les passifs financiers liés aux porteurs de parts et les distributions au titre des passifs financiers liés aux porteurs de parts. Les charges financières liées aux passifs financiers présentées au coût amorti sont comptabilisées en résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Passifs financiers liés aux porteurs de parts

Le portefeuille de GO Partners est tenu d'effectuer des distributions mensuelles aux porteurs de parts de la trésorerie disponible selon la même priorité de distribution que celle qui s'appliquerait en cas de liquidation, et ces distributions ne sont pas effectuées au prorata. Conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), les investissements effectués par les porteurs de parts du portefeuille de GO Partners ne répondent pas aux critères de classement dans les capitaux propres et sont considérés comme des passifs financiers du portefeuille de GO Partners. Les liquidités disponibles sont définies dans la convention des porteurs de parts comme étant l'excédent a) des produits pour une période, quelle qu'en soit la source, y compris les réductions de réserves, sur b) toutes les dépenses en trésorerie engagées par le portefeuille de GO Partners pour les charges liées aux immeubles, et représentent la totalité de la trésorerie détenue par le portefeuille de GO Partners qui est disponible pour distribution aux porteurs de parts. Par conséquent, les instruments financiers présentés dans les états combinés de la situation financière ci-joints représentent les passifs financiers du portefeuille de GO Partners et les distributions versées aux porteurs de parts qui représentent un rendement sur l'investissement sont comptabilisées à titre de charges financières dans les états combinés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Comptabilisation des produits

Le portefeuille de GO Partners conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, à ce titre, comptabilise ses contrats de location conclus avec des locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires visés par des contrats de location, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation, les frais de résiliation de contrats de location, les frais de retard et les autres frais accessoires. Les recouvrements auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de résiliation de contrats de location sont comptabilisés à titre de produits une fois qu'une entente est conclue avec le locataire pour résilier le contrat de location et que la recouvrabilité est raisonnablement assurée.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Les produits des composantes locatives sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels, les paiements au titre des résiliations anticipées et les allègements de loyer. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le résident a le droit d'utiliser le bien et que les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais associés aux emménagements et aux déménagements des locataires, comme les frais de demande et de nettoyage, les frais de retard de paiement de loyer, les frais de stationnement, les frais de services publics et les autres produits tirés des frais versés par les locataires aux termes des contrats de location. Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services comprennent principalement le recouvrement des coûts liés aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux commodités, et ils sont comptabilisés progressivement à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois, et tout paiement effectué avant les dates d'échéance prévues est comptabilisé à titre de passif sur contrat.

Contrats de location

À la date de passation d'un contrat, la direction évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location. Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour évaluer si un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, la direction utilise la définition d'un contrat de location dans l'IFRS 16.

i) Contrats de location à court terme et contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur

La direction a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur et les contrats de location à court terme. La direction comptabilise les paiements de loyers associés à ces contrats de location en charges selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

ii) En tant que bailleur

À la passation ou à la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la direction répartit la contrepartie prévue au contrat entre chaque composante locative en fonction de son prix de vente spécifique.

La direction a déterminé que, lorsqu'elle agit à titre de bailleur, ses contrats de location ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs sous-jacents et, par conséquent, ils sont classés comme des contrats de location simple.

Les paiements de loyers reçus aux termes de contrats de location simple sont comptabilisés en produits selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de produits.

Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs

Les montants à recevoir des locataires et autres débiteurs comprennent le loyer minimum, l'entretien annuel des aires communes, les recouvrements d'impôts fonciers et les autres charges recouvrables. Les pertes de crédit attendues sont des pertes estimées résultant de l'incapacité des locataires à respecter leurs obligations aux termes de contrats de location. Le portefeuille de GO Partners examine activement les créances clients et détermine les montants potentiellement irrécouvrables par locataire. Les débiteurs sont ramenés à leur perte de crédit attendue lorsque le portefeuille de GO Partners a des raisons de croire que le locataire ne sera pas en mesure de s'acquitter de ses obligations aux termes du contrat de location.

Instruments financiers

Classement

Lors de la comptabilisation initiale, le portefeuille de GO Partners détermine le classement des instruments financiers en fonction des catégories suivantes :

1. évalués au coût amorti
2. évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)
3. évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAÉRG »)

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Le classement des actifs financiers selon l'IFRS 9 est fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion des actifs financiers et sur les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Les actifs détenus aux fins de la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des paiements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Les contrats avec dérivés incorporés dont l'hôte est un instrument financier entrant dans le champ d'application de la norme seront évalués dans leur ensemble aux fins du classement.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies :

1. la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
2. les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, sauf s'ils doivent être évalués à la JVRN (comme les dérivés) ou si le portefeuille de GO Partners a choisi de les évaluer à la JVRN.

Le portefeuille de GO Partners a évalué le classement et l'évaluation de ses instruments financiers selon l'IFRS 9 comme suit :

	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Trésorerie soumise à des restrictions	Coût amorti
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	JVRN
Montants à payer/à recevoir de parties liées	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Autres passifs	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	Coût amorti

Évaluation

Comptabilisation initiale — Un actif financier ou un passif financier est initialement comptabilisé à sa juste valeur à la date de transaction, qui correspond à la date à laquelle le portefeuille de GO Partners devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. S'il est déterminé que la juste valeur est différente du prix de transaction, et que cette juste valeur est attestée par un prix coté sur un marché actif pour un actif ou un passif identique ou est fondée sur une technique d'évaluation qui utilise uniquement des données de marché observables, la différence entre la juste valeur et le prix de transaction est comptabilisée en tant que profit ou perte au moment de la comptabilisation initiale.

Coût amorti — Le montant auquel un actif financier ou un passif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, diminué des remboursements en principal, majoré ou diminué de l'amortissement cumulé selon la méthode du taux d'intérêt effectif de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance et, dans le cas des actifs financiers, ajusté pour tenir compte de toute perte de crédit attendue. La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et de répartition des intérêts et des coûts de transaction sur la période pertinente. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements ou les décaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier à la valeur comptable nette lors de la comptabilisation initiale.

Juste valeur par le biais du résultat net — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les états combinés du résultat net et du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de distributions ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états combinés du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront au portefeuille de GO Partners et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de dividendes ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états combinés du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront au portefeuille de GO Partners et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Dépréciation

L'IFRS 9 exige un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour évaluer la perte de crédit des actifs financiers évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues sur les débiteurs ont été calculées au moyen d'une matrice de calcul fondée sur les pertes de crédit historiques pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les modèles fondés sur les pertes de crédit attendues appliqués aux autres actifs financiers ont également nécessité l'exercice du jugement, la formulation d'hypothèses et d'estimations sur les variations des risques de crédit, la prévision de la conjoncture économique future et l'information historique sur la qualité de crédit de l'actif financier.

Les pertes de valeur et les reprises de pertes de valeur, le cas échéant, seraient comptabilisées séparément dans les états combinés du résultat net et du résultat global, la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers étant réduite au moyen de comptes de correction de valeur pour dépréciation. Dans les périodes postérieures à la dépréciation où la perte de valeur a diminué et où cette diminution peut être objectivement liée à des conditions et à des changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée antérieurement ferait l'objet d'une reprise dans les états combinés du résultat net et du résultat global.

Décomptabilisation

Actifs financiers — Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier ont expiré ou lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie ont été transférés. Les profits et les pertes découlant de la décomptabilisation sont comptabilisés dans les états combinés du résultat net et du résultat global.

Passifs financiers — Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation stipulée au contrat est éteinte, qu'elle est annulée ou qu'elle arrive à expiration. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer, y compris les actifs hors trésorerie transférés ou les passifs repris, est comptabilisée dans les états combinés du résultat net et du résultat global.

Évaluation à la juste valeur

Le portefeuille de Go Partners évalue les instruments financiers, comme les plafonnements de taux d'intérêt, ainsi que les actifs non financiers, comme les immeubles de placement, à la juste valeur à chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur repose sur la présomption que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif, soit, en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif. Le marché principal ou le marché le plus avantageux doit être accessible au portefeuille de Go Partners.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le portefeuille de Go Partners utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, décrite ci-après, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

Niveau 1 — Des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable;

Niveau 3 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est non observable.

Dans le cas des actifs et des passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers combinés sur une base récurrente, le portefeuille de Go Partners détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Avantages du personnel

i) Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus.

Un passif est comptabilisé à titre de paiement attendu aux termes du régime de primes en trésorerie à court terme si le portefeuille de GO Partners a une obligation actuelle, juridique ou implicite d'effectuer ce paiement au titre des services passés rendus par les membres du personnel et si une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée.

ii) Régimes multi-employeurs

Les membres du personnel en bâtiment du portefeuille de GO Partners sont couverts par des régimes de retraite multi-employeurs à prestations définies et des régimes d'avantages de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être. Le régime à prestations définies est un régime de retraite multi-employeurs à prestations définies non contributif établi selon les modalités de conventions collectives. Le portefeuille de GO Partners applique l'IAS 19, *Avantages du personnel* (l'« IAS 19 »), pour comptabiliser ces régimes. Le portefeuille de GO Partners verse des cotisations aux régimes de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être au nom de chaque membre du personnel couvert. Des informations actuarielles distinctes concernant ces régimes ne sont pas communiquées aux employeurs qui y participent par les administrateurs des syndicats ou les fiduciaires, étant donné que ces régimes ne tiennent pas de registres distincts pour chaque unité d'exploitation.

Droits ou taxes

Conformément à l'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »), le portefeuille de GO Partners comptabilise les passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Il s'agit du fait générateur d'obligation qui donne lieu à l'obligation de payer les impôts fonciers.

De plus, comme un ajustement au prorata de l'impôt foncier peut être inclus dans le prix d'achat d'un immeuble aux États-Unis, ce montant est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement par le portefeuille de GO Partners.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Subventions publiques

- i) Certains immeubles de placement détenus par le portefeuille de GO Partners participent au programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8 du Department of Housing and Urban Development des États-Unis. Dans le cadre de ce programme, le portefeuille de GO Partners reçoit une partie des loyers directement des organismes de logements sociaux locaux, le reste des loyers lui étant versés par les locataires admissibles. Conformément à l'IAS 20, *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique* (l'« IAS 20 »), le portefeuille de GO Partners comptabilise ces subventions publiques en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles les produits locatifs sont gagnés et elles sont incluses dans les autres produits tirés des immeubles. Les subventions publiques ne sont pas comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que le portefeuille de GO Partners se conformera aux conditions qui y sont rattachées et que les subventions seront reçues.
- ii) Le portefeuille de GO Partners participe également au programme d'abattement d'impôt foncier en vertu de l'article 421a (l'« abattement en vertu de l'article 421a »), administré par la ville de New York. Ce programme offre un allègement d'impôt foncier pour les projets d'aménagement résidentiel admissibles comportant une composante « logements abordables ». L'abattement en vertu de l'article 421a est comptabilisé comme une subvention publique, étant donné qu'il réduit la charge d'impôt foncier du portefeuille de GO Partners sur la durée de l'abattement. Conformément à l'IAS 20, l'avantage est comptabilisé en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles la charge d'impôt connexe est engagée. Le portefeuille de GO Partners comptabilise l'abattement que s'il existe une assurance raisonnable que le portefeuille de GO Partners se conformera aux conditions du programme qui y sont rattachées et que l'avantage sera reçu.

Impôts sur le résultat

Aucune charge d'impôt sur le résultat n'a été comptabilisée dans les états financiers combinés ci-joints. Les entités incluses dans les présents états financiers sont traitées comme des entités intermédiaires aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, la totalité du bénéfice net ou de la perte nette est transmise aux membres de GO Partners, qui sont individuellement responsables de déclarer leur quote-part du bénéfice imposable ou de la perte fiscale du portefeuille de GO Partners dans leurs déclarations fiscales respectives.

Les déclarations fiscales du portefeuille de GO Partners, de même que les attributions de revenus et de pertes à ses membres, sont assujetties à l'examen des autorités fiscales fédérales et des États. Tout ajustement qui en résulterait pourrait avoir une incidence sur l'impôt à payer par les membres plutôt que sur le portefeuille de GO Partners lui-même. La direction a déterminé qu'une telle exposition potentielle est minime et, par conséquent, aucune charge d'impôt n'a été comptabilisée dans les états financiers combinés ci-joints.

Le portefeuille de GO Partners évalue les positions fiscales incertaines conformément aux indications comptables applicables. Une position fiscale n'est comptabilisée que lorsqu'il est plus probable qu'improbable qu'elle soit maintenue après examen par les autorités fiscales compétentes. Aux 31 décembre 2024 et 2023, et au 1^{er} janvier 2023, le portefeuille de GO Partners ne comptait aucun avantage fiscal non comptabilisé ni aucune charge à payer au titre des intérêts ou pénalités liés à des positions fiscales incertaines. Le portefeuille de GO Partners a conclu qu'il n'existe aucune position fiscale incertaine significative devant être comptabilisée au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 ou au 1^{er} janvier 2023. Tout intérêt ou toute pénalité qui seraient imposés seraient inclus dans les charges générales et administratives dans les états combinés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Prises de position comptables futures

Le texte suivant a été publié par l'IASB, mais n'a pas encore été adopté.

IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, instaurent un critère supplémentaire d'évaluation des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (« RPVI ») pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et clarifient les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la JVAÉRG et les instruments financiers non évalués à la JVRN assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

Le portefeuille de GO Partners évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des états financiers combinés.

L'IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

Le portefeuille de GO Partners évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers combinés.

3. Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs

	Aux 31 décembre		Au 1^{er} janvier
	2024	2023	2023
Montants à recevoir des locataires	7 818 \$	3 256 \$	5 826 \$
Autres débiteurs	287	74	8 348
Provision pour créances douteuses	(2 336)	(1 162)	(221)
Total des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	5 769 \$	2 168 \$	13 953 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

4. Charges payées d'avance

	Aux 31 décembre		Au 1^{er} janvier
	2024	2023	2023
Frais d'assurance payés d'avance	1 761 \$	1 546 \$	895 \$
Autres charges payées d'avance	283	252	43
Total des charges payées d'avance	2 044 \$	1 798 \$	938 \$

5. Autres actifs courants et non courants

	Aux 31 décembre		Au 1^{er} janvier
	2024	2023	2023
Total des autres actifs - courants	593 \$	52 \$	— \$
Non courants			
Mobilier, agencements et matériel, montant net	692	652	394
Dépôts au titre des services publics	233	153	—
Total des autres actifs - non courants	925 \$	805 \$	394 \$

6. Immeubles de placement

Le sommaire des variations des immeubles de placement se présente comme suit :

	Aux 31 décembre		Au 1^{er} janvier
	2024	2023	2023
Solde au début de l'exercice	2 227 550 \$	2 022 514 \$	2 061 567 \$
Entrées d'immeubles de placement	11 911	15 190	—
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	512	555	47
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	323 734	190 074	(39 100)
	2 563 707	2 228 333	2 022 514
Ajustement de la juste valeur selon l'IFRIC 21	537	3 916	—
Ajustement du passif d'impôts fonciers selon l'IFRIC 21	(5 344)	(4 699)	—
Solde à la clôture de l'exercice	2 558 900 \$	2 227 550 \$	2 022 514 \$

Le portefeuille de GO Partners a recours à des évaluations externes pour évaluer les immeubles de placement. La juste valeur des immeubles de placement a été déterminée selon la méthode de la capitalisation directe. La méthode de la capitalisation directe analyse la relation entre le résultat d'exploitation net stabilisé d'un exercice et la valeur totale de l'immeuble. Le résultat d'exploitation net stabilisé est divisé par un taux de capitalisation global qui tient implicitement compte de la croissance prévue des flux de trésorerie et de la croissance de la valeur des immeubles sur un horizon de placement. Les taux de capitalisation ont été établis en partie à partir d'une combinaison d'informations de tiers et de l'observation des tendances sectorielles (données d'entrée de niveau 3). La valeur implicite peut être ajustée pour tenir compte des conditions non stabilisées ou des dépenses d'investissement requises pour refléter une valeur telle quelle. Conformément aux normes IFRS de comptabilité, les ajustements aux termes de l'IFRIC 21 sont inclus dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement afin d'éviter la double comptabilisation des passifs d'impôts fonciers, qui sont comptabilisés séparément. Il n'y a eu aucun transfert d'actifs entre les niveaux de la juste valeur au cours des périodes présentées dans les présentes.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

6. Immeubles de placement (suite)

Les principales mesures des taux de capitalisation applicables au portefeuille de GO Partners sont les suivantes :

	Aux 31 décembre		Au 1 ^{er} janvier
	2024	2023	2023
Taux de capitalisation :			
Élevé	4,15 %	4,50 %	4,00 %
Faible	3,85 %	4,50 %	4,00 %
Moyenne pondérée	4,06 %	4,50 %	4,06 %

La juste valeur des immeubles de placement est particulièrement sensible aux variations des taux de capitalisation et des flux de trésorerie futurs. Une augmentation (diminution) importante du résultat d'exploitation net stabilisé prise isolément donnerait lieu à une augmentation (diminution) importante de la juste valeur. Une augmentation (diminution) importante du taux de capitalisation global prise isolément entraînerait une (diminution) augmentation importante de la juste valeur.

Le tableau suivant résume l'incidence potentielle des augmentations ou des diminutions de ces hypothèses.

	Variation de l'hypothèse relative au taux de capitalisation moyen pondéré				
	Augmentation de 0,5 %	Augmentation de 0,25 %	Aucune variation	Diminution de 0,25 %	Diminution de 0,5 %
Variation de l'hypothèse relative aux flux de trésorerie futurs stabilisés					
Diminution de 1,0 %	(287 323) \$	(163 408) \$	(24 220) \$	133 249 \$	312 855 \$
Aucune variation	(265 761) \$	(140 594) \$		159 060 \$	340 480 \$
Augmentation de 1,0 %	(244 198) \$	(117 780) \$	24 220 \$	184 871 \$	368 105 \$

7. Trésorerie soumise à des restrictions

Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, la trésorerie soumise à des restrictions du portefeuille de GO Partners s'établissait comme suit :

	Aux 31 décembre		Au 1 ^{er} janvier
	2024	2023	2023
Dépôts de garantie des locataires	3 187 \$	10 274 \$	6 953 \$
Impôts fonciers	1 143	1 452	933
Assurances	1 359	1 374	1 381
Réserves au titre des rénovations	857	6 085	7 173
Autres	612	190	190
Total de la trésorerie soumise à des restrictions – partie courante	7 158	19 375	16 630
Réserve de remplacement – partie non courante	5 325	5 017	4 934
Total de la trésorerie soumise à des restrictions	12 483 \$	24 392 \$	21 564 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires

	Aux 31 décembre		Au 1^{er} janvier
	2024	2023	2023
Emprunts hypothécaires - taux fixe	712 610 \$	705 631 \$	690 409 \$
Emprunts hypothécaires - taux variable	671 321	669 682	675 000
Coûts de financement différés non amortis	(3 678)	(5 318)	(6 958)
Total des emprunts hypothécaires	1 380 253	1 369 995	1 358 451
Moins la partie courante – taux fixe	—	(143 200)	—
Moins la partie courante – taux variable	(671 321)	(669 682)	—
Emprunts hypothécaires, partie non courante	708 932 \$	557 113 \$	1 358 451 \$

685 First

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners était partie à des billets à terme (les « billets à terme A et B ») pour 685 First auprès de JPMorgan Chase Bank (le « prêteur de 685 First »).

Les billets à terme ont été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble 685 First le 23 septembre 2022. Au moment de l'acquisition de 685 First, le solde impayé du principal des billets à terme A et B s'établissait respectivement à 200 000 \$ et à 90 625 \$.

Les billets à terme A et B portent intérêt à un taux fixe respectivement de 6,63 % et de 6,18 % et viennent à échéance le 23 septembre 2027.

Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, le solde impayé combiné du principal des billets à terme A et B s'établissait à 290 625 \$.

East River

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners était partie à une convention d'emprunt et de garantie visant un immeuble multifamilial pour East River (l'« emprunt visant East River »).

L'emprunt visant East River a été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble East River le 23 novembre 2022. Le prêteur est la U.S. Bank National Association, qui agit à titre de fiduciaire des porteurs inscrits i) des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2020-K740, de Credit Suisse First Boston Mortgage Securities Corp. et ii) des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2021-K741, de Wells Fargo Commercial Securities, Inc. Au moment de la prise en charge, le solde impayé du principal s'élevait à 186 500 \$.

L'emprunt visant East River porte intérêt au taux fixe de 2,45 % et vient à échéance le 1^{er} septembre 2027. Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, le solde impayé du principal s'élevait à 186 500 \$.

One Sutton

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners était partie à une convention d'emprunt et de garantie visant un immeuble multifamilial (l'« emprunt visant One Sutton »). Le prêteur est la U.S. Bank National Association, qui agit à titre de fiduciaire des porteurs inscrits des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2020-K740 de Credit Suisse First Boston Mortgage Securities Corp.

L'emprunt de One Sutton a été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble connu sous le nom de One Sutton. Au moment de la prise en charge, le solde impayé du principal s'élevait à 110 100 \$.

L'emprunt de One Sutton porte intérêt au taux fixe de 2,45 % et vient à échéance le 1^{er} septembre 2027. Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, le solde impayé du principal s'élevait à 110 100 \$, respectivement.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Two Sutton

Auparavant, le portefeuille de GO Partners était partie à une convention d'emprunt et de garantie visant un immeuble multifamilial (l'« emprunt visant Two Sutton ») pour Two Sutton (le « nouvel emprunteur »). Cet emprunt a été pris en charge de 1113 York Ave. Realty Company II, L.L.C. (l'« emprunteur initial ») le 23 novembre 2022. Le prêteur était la U.S. Bank National Association, qui agit à titre de fiduciaire des porteurs inscrits des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2017-K729 de Wells Fargo Commercial Mortgage Securities, Inc. (le « prêteur de Two Sutton »).

L'emprunt de Two Sutton a été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble connu sous le nom de Two Sutton. Au moment de la prise en charge, le solde impayé du principal s'élevait à 143 040 \$. Aux 31 décembre 2023 et 1^{er} janvier 2023, le solde impayé du principal s'élevait à 143 040 \$.

L'emprunt visant Two Sutton devait arriver à échéance le 1^{er} février 2024. Le 31 janvier 2024, le portefeuille de GO Partners a conclu de nouveaux emprunts (les « deux nouveaux emprunts visant Two Sutton »), dont le produit a été utilisé pour rembourser l'emprunt visant Two Sutton. Athene Annuity and Life Company est le prêteur des nouveaux emprunts visant Two Sutton.

Les deux nouveaux emprunts visant Two Sutton sont composés d'un billet d'un montant en principal de 143 040 \$, et d'un billet-relais d'un montant de 2 960 \$. Les deux nouveaux emprunts visant Two Sutton portent intérêt à un taux fixe de 6,10 % et viennent à échéance le 7 février 2029. Au 31 décembre 2024, le solde impayé du principal s'établissait à 146 000 \$.

Copper

Le 1^{er} mars 2022, American Copper Building LLC, AH American Copper LLC et MS American Copper LLC (collectivement, l'« emprunteur Copper ») ont conclu une convention d'emprunt avec JP Morgan Chase Bank (le « prêteur de Copper »), dans le cadre de l'acquisition de Copper par le portefeuille de GO Partners (l'« emprunt visant Copper »). L'emprunt visant Copper se compose d'un billet d'un montant en principal de 450 000 \$ et d'un billet-relais de 161 450 \$, lesquels ont été combinés en un emprunt hypothécaire modifié et mis à jour d'un montant de 611 450 \$. Le 1^{er} mars 2022, l'emprunteur Copper et le prêteur de Copper ont également conclu 1) une convention d'emprunt mezzanine et un billet à ordre A d'un montant de 35 000 \$ et 2) une convention d'emprunt mezzanine et un billet à ordre B d'un montant de 28 550 \$. Ces prêts totalisant 675 000 \$ sont collectivement appelés les « emprunts combinés visant Copper ». La date d'échéance initiale des emprunts combinés visant Copper était le 9 mars 2024. Le portefeuille de GO Partners a le droit de proroger la date d'échéance des emprunts combinés visant Copper jusqu'à trois périodes de un an, la date d'échéance finale permise étant le 9 mars 2027. Le 9 mars 2024, le portefeuille de GO Partners a signé une première convention de prorogation d'emprunt avec le prêteur de Copper qui a prorogé la date d'échéance au 9 mars 2025. Le 9 mars 2025, le portefeuille de GO Partners a signé une deuxième convention de prorogation d'emprunt avec le prêteur de Copper qui a prorogé la date d'échéance de l'emprunt au 9 mars 2026.

Au 9 mars 2025, deux options de prolongation ont été exercées. Le portefeuille de GO Partners conserve le droit d'exercer une option de prolongation supplémentaire de un an, sous réserve des modalités des emprunts combinés visant Copper.

Le solde impayé du principal des emprunts combinés visant Copper s'élevait à 675 000 \$ aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, respectivement. Les emprunts combinés visant Copper portent intérêt à un taux variable indexé sur le taux de financement à un jour garanti (*Secured Overnight Financing Rate*, ou « taux SOFR ») moyen sur 30 jours. En vertu des modalités des emprunts combinés visant Copper, le portefeuille de GO Partners devait conclure un accord de plafonnement des taux d'intérêt à titre de couverture de la variabilité du taux SOFR. L'accord de plafonnement des taux d'intérêt prévoit un solde de principal notionnel de 675 000 \$ et un taux de 1,7 % (du 15 mars 2022 au 15 mars 2024) et de 2,49 % (du 15 mars 2024 au 15 mars 2025). En 2022, le portefeuille de GO Partners a payé une prime de 4 408 \$ sur l'achat d'un plafonnement de taux d'intérêt dans le cadre des emprunts combinés visant Copper et, au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners a payé une prime de 16 791 \$ sur l'achat d'un deuxième plafonnement de taux d'intérêt dans le cadre de la première prorogation d'emprunt. La juste valeur des plafonnements de taux d'intérêt aux 31 décembre 2024 et 2023 est prise en compte dans les instruments financiers dérivés dans les états combinés de la situation financière ci-joints.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Les taux d'intérêt effectifs moyens pondérés du portefeuille de GO Partners sur les emprunts hypothécaires, taux fixe aux 31 décembre 2024 et 2023, étaient d'environ 4,75 % et 4,35 %, respectivement. Les taux d'intérêt effectifs moyens pondérés du portefeuille de GO Partners sur les emprunts hypothécaires, taux variable aux 31 décembre 2024 et 2023, étaient d'environ 8,57 % et 8,10 %, respectivement.

Les échéances contractuelles du principal des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2024, exclusion faite de la fraction non amortie des coûts de financement différés, s'établissent comme suit :

	Montant
2025	675 000 \$
2026	—
2027	587 225
2028	—
2029	146 000
Par la suite	—
Total	1 408 225 \$

Les conventions d'emprunt du portefeuille de GO Partners contiennent les déclarations, les garanties et les cas de défaut habituels, qui exigent que le portefeuille de GO Partners se conforme aux clauses restrictives de nature positive ou négative. Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, le portefeuille de GO Partners respectait toutes les clauses restrictives de ses conventions d'emprunt, à l'exception de celles pour lesquelles le portefeuille de GO Partners a obtenu des dispenses auprès de ses prêteurs après le 31 décembre 2024, comme il est mentionné à la note 20.

Rapprochement des variations des emprunts hypothécaires et des flux de trésorerie liés aux activités de financement

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à l'ouverture de l'exercice	1 369 995 \$	1 358 451 \$
Flux de trésorerie		
Produit des emprunts hypothécaires	146 000	—
Paiements au titre des emprunts hypothécaires	(143 040)	—
Paiement des frais de financement hypothécaire	(78 415)	(69 467)
	1 294 540	1 288 984
Variations hors trésorerie		
Charges financières	85 713	81 011
Total des emprunts hypothécaires à la clôture de l'exercice	1 380 253 \$	1 369 995 \$

Charges financières

Les charges financières, y compris l'amortissement des coûts de financement différés et les charges d'intérêts engagées et imputées aux résultats, sont comptabilisées comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	Exercices clos les 31 décembre
	2024	2023
Charges d'intérêts, selon les taux d'intérêt effectifs	85 299 \$	80 650 \$
Charges financières se rapportant aux passifs financiers liés aux porteurs de parts	38 023	35 158
Amortissement de l'escompte/la prime net sur les emprunts pris en charge	414	361
Total des charges financières	123 736 \$	116 169 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

9. Passifs financiers liés aux porteurs de parts

Le tableau qui suit présente la valeur comptable de la participation des porteurs de parts dans le portefeuille de GO Partners qui est émise et en circulation et classée dans les passifs financiers. L'évaluation de la juste valeur des parts privilégiées classées dans les passifs est décrite à la note 12.

Solde au 1^{er} janvier 2023	433 976 \$
Variation des passifs financiers liés aux porteurs de parts en raison des intérêts ajoutés au principal	35 158
Distributions aux porteurs de parts	(13 649)
Solde au 31 décembre 2023	455 485 \$
Produit attribuable aux porteurs de parts	6 692
Variation des passifs financiers liés aux porteurs de parts en raison des intérêts ajoutés au principal	38 023
Distributions aux porteurs de parts	(30 115)
Solde au 31 décembre 2024	470 085 \$

10. Autres passifs

	Aux 31 décembre	
	2024	2023
Courants		
Dépôts de garantie des locataires	10 856 \$	10 457 \$
Charges à payer	3 391	3 819
Intérêts courus	5 744	4 673
Loyers reçus d'avance	3 566	2 863
Autres	169	304
Total des autres passifs	23 726 \$	22 116 \$

11. Participation nette de la société mère

La participation nette de la société mère reflète la participation résiduelle dans l'actif net selon les états financiers combinés. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, la société mère a effectué des apports en capital au portefeuille de GO Partners totalisant 15 020 \$ et néant, respectivement. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, le portefeuille de GO Partners a versé des distributions à la société mère de néant et de 2 374 \$, respectivement.

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques

Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur peut être fondée sur d'autres transactions courantes observables sur le marché portant sur le même instrument, sans modification, ou être obtenue au moyen d'une technique d'évaluation fondée sur des données de marché.

Les évaluations de la juste valeur comptabilisées dans les états combinés de la situation financière sont classées selon la hiérarchie des justes valeurs suivante, qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs :

- Niveau 1 : des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 : des données d'entrée autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;
- Niveau 3 : des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Les informations suivantes se rapportent aux justes valeurs des instruments financiers du portefeuille de GO Partners :

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les dépôts entiers, les montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, ainsi que les fournisseurs et autres créditeurs et les autres passifs (à l'exclusion des plafonnements de taux d'intérêt, qui sont comptabilisés à la juste valeur) sont comptabilisés au coût amorti qui, en raison de leur échéance rapprochée, se rapproche de la juste valeur.

Les emprunts hypothécaires et les passifs financiers liés aux porteurs de parts, qui sont constitués des parts des membres investisseurs du portefeuille de GO Partners, sont comptabilisés au coût amorti. Le portefeuille de GO Partners estime la juste valeur des emprunts hypothécaires et des passifs financiers liés aux porteurs de parts en actualisant les flux de trésorerie attendus au moyen des taux disponibles pour des emprunts assortis de modalités et d'échéances similaires à la clôture de chaque exercice respectif. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date de conclusion d'un contrat dérivé, puis ils sont réévalués à leur juste valeur à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. La juste valeur des emprunts hypothécaires est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs. Les instruments financiers dérivés sont classés au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

Au 31 décembre 2024

	Valeur comptable			Juste valeur
	JVRN	JVAÉRG	Coût amorti	
Actifs financiers et passifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	— \$	— \$	783 \$	783 \$
Trésorerie soumise à des restrictions –				
Partie courante	—	—	7 158	7 158
Trésorerie soumise à des restrictions –				
Partie non courante	—	—	5 325	5 325
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	—	—	5 769	5 769
Montants à recevoir de parties liées	—	—	13 195	13 195
Instruments financiers dérivés	3 303	—	—	3 303
Fournisseurs et autres créditeurs	—	—	14 398	14 398
Montants à payer à des parties liées	—	—	10 933	10 933
Autres passifs	—	—	23 726	23 726
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	—	—	470 085	470 085
Emprunts hypothécaires	—	—	1 380 253	1 368 450

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Au 31 décembre 2023

	Valeur comptable			Juste valeur
	JVRN	JVAÉRG	Coût amorti	
Actifs financiers et passifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	— \$	— \$	8 609 \$	8 609 \$
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie courante	—	—	19 375	19 375
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie non courante	—	—	5 017	5 017
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	—	—	2 168	2 168
Montants à recevoir de parties liées	—	—	2 726	2 726
Instruments financiers dérivés	6 154	—	—	6 154
Fournisseurs et autres créditeurs	—	—	10 481	10 481
Montants à payer à des parties liées	—	—	589	589
Autres passifs	—	—	22 116	22 116
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	—	—	455 485	455 485
Emprunts hypothécaires	—	—	1 369 995	1 340 680

Au 1^{er} janvier 2023

	Valeur comptable			Juste valeur
	JVRN	JVAÉRG	Coût amorti	
Actifs financiers et passifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	— \$	— \$	9 989 \$	9 989 \$
Trésorerie soumise à des restrictions	—	—	16 630	16 630
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie non courante	—	—	4 934	4 934
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	—	—	13 953	13 953
Montants à recevoir de parties liées	—	—	2 105	2 105
Instruments financiers dérivés	24 811	—	—	24 811
Fournisseurs et autres créditeurs	—	—	1 920	1 920
Autres passifs	—	—	19 643	19 643
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	—	—	433 976	433 976
Emprunts hypothécaires	—	—	1 358 451	1 353 719

La juste valeur des emprunts hypothécaires aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023 a été estimée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au moyen des taux disponibles pour des emprunts assortis de modalités et d'échéances similaires à la clôture de chaque exercice respectif.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Gestion des risques financiers

L'exposition du portefeuille de GO Partners au risque et son incidence sur les instruments financiers du portefeuille de GO Partners sont résumées ci-après :

a) Risque de crédit

Les actifs du portefeuille de GO Partners se composent principalement d'immeubles multifamiliaux. Le risque de crédit découle de la possibilité que les résidents des immeubles de placement ne respectent pas leurs obligations locatives ou autres obligations contractuelles. Le portefeuille de GO Partners atténue son risque de crédit en attirant des locataires dont la situation financière est saine. Le portefeuille de GO Partners surveille également les habitudes de paiement des locataires et discute régulièrement avec les gestionnaires immobiliers des problèmes potentiels liés aux locataires.

Les instruments financiers qui pourraient exposer le portefeuille de GO Partners à d'importantes concentrations de risque de crédit sont principalement constitués de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, de débiteurs et de montants à recevoir de parties liées. La trésorerie et les équivalents de trésorerie du portefeuille de GO Partners sont détenus auprès de grandes banques américaines. Le portefeuille de GO Partners surveille régulièrement son exposition au risque de crédit et prend des mesures pour atténuer la probabilité que ces expositions entraînent des pertes réelles.

b) Risque de liquidité

Le portefeuille de GO Partners est exposé au risque de liquidité ou au risque de ne pas s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. Le portefeuille de GO Partners surveille les échéances des emprunts hypothécaires pour couvrir ces obligations. Le portefeuille de GO Partners surveille et gère régulièrement ses flux de trésorerie afin d'évaluer les liquidités nécessaires pour financer ses activités. Les passifs financiers du portefeuille de GO Partners, autres que les emprunts hypothécaires, sont habituellement exigibles à moins de un an.

Les flux de trésorerie générés par la location des immeubles de placement constituent la principale source de liquidités pour assurer le service de la dette, payer les charges d'exploitation et verser des distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dépendent de la perception des montants de location contractuels, du coût de la dette et d'autres facteurs. La direction administre une partie de ses emprunts hypothécaires à taux variable au moyen de plafonnements de taux d'intérêt qui diminuent son exposition à l'incidence des variations des taux d'intérêt.

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les flux de trésorerie contractuels non actualisés et les échéances des passifs financiers assortis de modalités de remboursement fixes, y compris les paiements d'intérêts estimés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 5 ans
Fournisseurs et autres créditeurs	14 398 \$	14 398 \$	14 398 \$	— \$	— \$
Obligations au titre des intérêts	—	135 296	29 104	61 850	44 342
Autres passifs	23 726	23 726	23 726	—	—
Emprunts hypothécaires	1 380 253	1 408 225	675 000	587 225	146 000
	<u>1 418 377 \$</u>	<u>1 581 645 \$</u>	<u>742 228 \$</u>	<u>649 075 \$</u>	<u>190 342 \$</u>

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les flux de trésorerie contractuels non actualisés et les échéances des passifs financiers assortis de modalités de remboursement fixes, y compris les paiements d'intérêts estimés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 5 ans
Fournisseurs et autres crédoiteurs	10 481 \$	10 481 \$	10 481 \$	— \$	— \$
Obligations au titre des intérêts	—	169 553	34 257	60 272	75 024
Autres passifs	22 116	22 116	22 116	—	—
Emprunts hypothécaires	1 369 995	1 405 265	818 040	—	587 225
	1 402 592 \$	1 607 415 \$	884 894 \$	60 272 \$	662 249 \$

Les passifs financiers liés aux porteurs de parts sont des passifs financiers, mais ils ne sont pas présentés dans le tableau ci-dessus parce qu'ils ne comportent pas de flux de trésorerie contractuels déterminés.

c) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et des autres risques de prix. Le portefeuille de GO Partners gère ses instruments financiers dans le but d'atténuer tout risque de taux d'intérêt potentiel au moyen de plafonnements de taux d'intérêt sur certains de ses emprunts.

Le portefeuille de GO Partners est exposé au risque de taux d'intérêt découlant de ses emprunts hypothécaires. Les emprunts hypothécaires du portefeuille de GO Partners sont composés d'instruments à taux fixe et d'instruments à taux variable. Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, le portefeuille de GO Partners disposait d'une facilité d'emprunt en cours indexé selon un taux variable. Afin d'atténuer l'exposition à la volatilité des taux d'intérêt, le portefeuille de GO Partners a conclu un accord de plafonnement des taux d'intérêt qui fixe efficacement la dette à taux variable (voir la note 8).

Le portefeuille de GO Partners n'est exposé à aucun risque de change et autres risques de prix du marché.

13. Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des contrats de location simple du portefeuille de GO Partners sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que toute contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels et les paiements au titre des résiliations anticipées et des incitatifs.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais associés aux emménagements et aux déménagements des locataires, tels que les frais de dossier et de nettoyage, les frais de retard de loyer, les frais de stationnement, les frais de services publics et les autres revenus tirés des frais des résidents aux termes des contrats de location.

Les composantes des produits tirés des immeubles comprennent ce qui suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023
Produits locatifs	143 924 \$	133 105 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	512	555
Autres produits tirés des immeubles	7 256	4 893
	151 692 \$	138 553 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

13. Produits tirés des immeubles (suite)

Le portefeuille de GO Partners reçoit des subventions publiques au titre des loyers payés par les locataires d'appartements locatifs abordables. Les produits tirés des subventions publiques étaient minimes pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, respectivement, et étaient comptabilisés dans les autres produits tirés des immeubles dans les états combinés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances des paiements de loyers minimums contractuels futurs, compte non tenu des périodes de renouvellement ou de prorogation potentielle, attendus en vertu des contrats de location non résiliables au 31 décembre 2024 :

	Montants
2025	118 515 \$
2026	30 663
2027	7 301
2028	6 847
2029	6 936
Par la suite	35 681
Total	205 944 \$

14. Charges liées aux immeubles

Les composantes des charges liées aux immeubles comprennent ce qui suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023
Exploitation des immeubles	9 421 \$	11 313 \$
Assurances des immeubles	3 832	3 686
Impôts fonciers	25 684	25 313
Réparation et entretien	4 128	3 525
Services publics	6 273	6 099
Frais de gestion d'immeubles	1 521	1 385
	50 859 \$	51 321 \$

La charge d'impôt foncier brute du portefeuille de GO Partners est présentée déduction faite d'abattements d'impôt foncier en vertu de l'article 421a totalisant 15 097 \$ et 14 942 \$ pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, respectivement.

15. Charges générales et administratives

Les composantes des charges générales et administratives comprennent ce qui suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023
Charges salariales	5 597 \$	5 241 \$
Charges administratives	48	54
Charges liées au marketing	440	811
Amortissements	235	180
Divers	473	766
	6 793 \$	7 052 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

16. Engagements et éventualités

Les cotisations du portefeuille de GO Partners aux régimes de retraite multi-employeurs, d'avantages de soins de santé et de bien-être ont totalisé 1 955 \$ et 2 355 \$, respectivement, pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, et ces cotisations représentaient moins de 5,0 % des cotisations totales versées à ces régimes. Si certains employeurs cessent de cotiser à un régime multi-employeurs ou si un régime est par ailleurs non capitalisé, les obligations non capitalisées pourraient être à la charge des employeurs participants restants. Aucuns frais supplémentaires n'ont été engagés ou payés par le portefeuille de GO Partners à l'égard des régimes pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Le portefeuille de GO Partners fait l'objet de réclamations et de litiges dans le cours normal de ses activités. La direction ne croit pas qu'une telle réclamation ou un tel litige aura une incidence défavorable importante sur les activités, les actifs ou les résultats d'exploitation du portefeuille de GO Partners. Il n'y a eu aucun litige ni aucune réclamation significatifs au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

17. Gestion du capital

Le portefeuille de GO Partners définit son capital comme étant le total des emprunts hypothécaires, la participation nette de la société mère et les passifs financiers liés aux porteurs de parts. Les principaux objectifs du portefeuille de GO Partners en matière de gestion du capital consistent à respecter ses obligations de remboursement aux termes de ses emprunts hypothécaires et à s'assurer qu'il dispose de fonds suffisants pour financer ses activités et satisfaire à ses besoins en matière de capital. Aucun changement n'a été apporté aux objectifs du portefeuille de GO Partners et à ce qu'il gère en tant que capital pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023. Le portefeuille de GO Partners n'est pas assujéti à des exigences en matière de capital imposées de l'extérieur, à l'exception des clauses restrictives contenues dans les emprunts hypothécaires.

Dans la gestion de sa structure du capital, le portefeuille de GO Partners surveille le rendement et ajuste son capital en fonction de ses stratégies de placement et de l'évolution de la conjoncture économique. Pour maintenir ou ajuster sa structure du capital, le portefeuille de GO Partners peut émettre des titres de capitaux propres ou de nouveaux titres d'emprunt, émettre de nouveaux titres d'emprunt pour remplacer la dette existante (qui présente des caractéristiques différentes) ou réduire la dette existante.

18. Transactions entre parties liées

Les transactions entre le portefeuille de GO Partners et ses parties liées sont décrites ci-après :

Produits tirés des immeubles

En 2024, la direction du portefeuille de GO Partners a envisagé de procéder à une acquisition stratégique visant Copper, ce qui nécessitait qu'un certain nombre d'unités demeurent inoccupées en vue d'une possible occupation immédiate. La société mère a convenu d'assumer le coût associé au fait de faire en sorte que les unités demeurent inoccupées dans l'intervalle. Par conséquent, les parties liées à GO Partners ont conclu des contrats avec le portefeuille de GO Partners afin de louer certaines unités dans Copper au titre desquelles des produits locatifs de 5 210 \$ ont été perçus de ces parties liées pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tierces parties non liées.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, la direction a loué des unités à des membres du groupe. Des produits locatifs de 302 \$ et 49 \$ ont été perçus de ces parties liées pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, respectivement. Les contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tierces parties non liées.

Les produits locatifs perçus des parties liées pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 ont totalisé 5 512 \$ et 49 \$, respectivement.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

18. Transactions entre parties liées (suite)

Frais de gestion

Des services clés de gestion d'actifs et d'immeubles ont été fournis au portefeuille de GO Partners par certains membres du même groupe que GO Partners. Pour la période allant du 1^{er} avril 2024 au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners a engagé des frais de gestion d'actifs et de gestion d'immeubles combinés correspondant à 3 % des produits bruts (au sens des conventions applicables), représentant les coûts liés aux services de gestion et aux services de gestion d'immeubles. Les conventions applicables sont renouvelées automatiquement pour une période d'un an, jusqu'à ce qu'elles soient résiliées, comme le prévoit la convention applicable.

Pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} avril 2024, le portefeuille de GO Partners a engagé des frais de gestion d'actifs se rapportant à certains membres du même groupe que GO Partners d'un montant correspondant à 2,5 % des produits bruts, représentant les coûts liés aux services de gestion. Au cours de cette période, des services de gestion d'immeubles ont été fournis par un tiers indépendant moyennant des frais équivalant à 0,5 % des produits bruts (au sens des conventions applicables).

Les frais engagés pour les services de gestion d'actifs, qui représentent une charge de rémunération pour le membre du même groupe, se sont chiffrés à 3 965 \$ et à 2 994 \$ pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, respectivement. Les montants à payer aux parties liées s'établissaient à 10 933 \$, à 589 \$ et à néant aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, respectivement.

New York Community Bank

Au 31 décembre 2024, à la suite de la révision à la baisse de la cote de crédit de la New York Community Bank (« NYCB »), la direction a transféré temporairement un solde de trésorerie soumise à des restrictions de 7 669 \$ qui était détenu à la NYCB dans un compte de JPMorgan Chase détenu par un membre du même groupe que le portefeuille de GO Partners. Ce montant a été inclus dans les montants à recevoir de parties liées à l'état combiné de la situation financière ci-joint au 31 décembre 2024. En 2025, les fonds ont été déposés dans de nouveaux comptes distincts de la Dime Community Bank détenus par le portefeuille de GO Partners.

Autres transactions avec des parties liées

De temps à autre, le portefeuille de GO Partners vire des montants à d'autres entités du portefeuille de GO Partners. Ces montants ne portent pas intérêt et sont exigibles à vue. Aux 31 décembre 2024 et 2023 et au 1^{er} janvier 2023, ces transferts totalisaient 5 526 \$, 2 726 \$ et 2 105 \$, respectivement, et étaient inclus dans les montants à recevoir de (à payer à des) parties liées dans les états combinés de la situation financière ci-joints.

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau qui suit résume les variations des activités de financement hors trésorerie :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2024	2023
Variation des passifs financiers liés aux porteurs de parts attribuable aux intérêts ajoutés au principal	38 023 \$	35 158 \$

20. Événements postérieurs à la date de clôture

La direction du portefeuille de GO Partners a évalué les événements postérieurs à la date de clôture jusqu'au ● 2025, date de publication autorisée des états financiers combinés.

Le 27 janvier 2025, 685 First a refinancé les billets à terme A et B avec deux nouveaux emprunts totalisant 72 000 \$ et 168 000 \$, respectivement, chacun venant à échéance le 7 février 2030, et un emprunt subordonné de 50 625 \$ venant à échéance le 7 février 2029. Le taux d'intérêt des nouveaux billets à terme A et B s'établit à 6,07 % et celui de l'emprunt subordonné correspond au taux SOFR majoré de 8 %.

Le 27 janvier 2025, la convention d'exploitation de 685 1st Ave Holdings LLC a été modifiée et mise à jour afin d'admettre un porteur de parts additionnel, considéré comme un passif financier, pour un produit initial de 13 375 \$.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers combinés (suite)
31 décembre 2024 et 2023 et 1^{er} janvier 2023
(en milliers de dollars américains)

20. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de Two Sutton, ce qui a permis de proroger au 30 septembre 2025 la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de Two Sutton.

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de 685 First, ce qui a permis de proroger au ● la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de 685 First.

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de Copper, ce qui a permis de proroger au ● la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de Copper.

Portefeuille de GO Partners
États financiers intermédiaires combinés résumés
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(non audité)

Table des matières

<u>États intermédiaires combinés résumés de la situation financière</u>	69
<u>États intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global</u>	70
<u>États intermédiaires combinés résumés des variations de la participation nette de la société mère</u>	71
<u>États intermédiaires combinés résumés des flux de trésorerie</u>	72
<u>Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés</u>	73
1. <u>Entité présentant l'information financière</u>	73
2. <u>Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives</u>	76
3. <u>Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, montant net</u>	85
4. <u>Charges payées d'avance</u>	85
5. <u>Autres actifs courants et non courants</u>	85
6. <u>Immeubles de placement</u>	86
7. <u>Trésorerie soumise à des restrictions</u>	87
8. <u>Emprunts hypothécaires</u>	87
9. <u>Passifs financiers liés aux porteurs de parts</u>	90
10. <u>Autres passifs</u>	91
11. <u>Participation nette de la société mère</u>	91
12. <u>Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques</u>	91
13. <u>Produits tirés des immeubles</u>	94
14. <u>Charges liées aux immeubles</u>	95
15. <u>Charges générales et administratives</u>	95
16. <u>Engagements et éventualités</u>	96
17. <u>Gestion du capital</u>	96
18. <u>Transactions entre parties liées</u>	96
19. <u>Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie</u>	97
20. <u>Événements postérieurs à la date de clôture</u>	97

Portefeuille de GO Partners
États intermédiaires combinés résumés de la situation financière
(non audité)

Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars américains)

	Note	31 mars 2025 (non audité)	31 décembre 2024
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 411 \$	783 \$
Trésorerie soumise à des restrictions	7	12 296	7 158
Instruments financiers dérivés	12	11 693	3 303
Montants à recevoir de parties liées	18	17 267	13 195
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	3	3 375	5 769
Charges payées d'avance	4	2 099	2 044
Autres actifs	5	103	593
Total des actifs courants		48 244	32 845
Actifs non courants			
Immeubles de placement	6	2 738 800	2 558 900
Trésorerie soumise à des restrictions	7	5 221	5 325
Autres actifs	5	846	925
Total des actifs non courants		2 744 867	2 565 150
Total des actifs		2 793 111 \$	2 597 995 \$
Passifs courants			
Emprunts hypothécaires	8	671 731 \$	671 321 \$
Autres passifs	10	24 846	23 726
Montants à payer à des parties liées	18	11 734	10 933
Fournisseurs et autres créditeurs		3 262	14 398
Total des passifs courants		711 573	720 378
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	8	711 344	708 932
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	9	485 083	470 085
Total des passifs non courants		1 196 427	1 179 017
Total des passifs		1 908 000	1 899 395
Participation nette de la société mère			
	11	885 111	698 600
Total des passifs et de la participation nette de la société mère		2 793 111 \$	2 597 995 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers intermédiaires combinés résumés.

Portefeuille de GO Partners
États intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global
(non audité)

Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024

(en milliers de dollars américains)

		Trimestres clos les 31 mars	
		2025	2024
	Note	(non audité)	(non audité)
Produits tirés des immeubles	13	38 347 \$	37 321 \$
Charges liées aux immeubles	14	(5 975)	(6 465)
Résultat net lié aux immeubles		32 372	30 856
Charges générales et administratives	15	(1 715)	(1 041)
Frais de gestion		(632)	(598)
Honoraires de professionnels		(644)	(1 612)
Autres charges		(149)	(64)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	181 042	94 792
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)	6	(2 672)	(2 349)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(3 219)	(5 858)
Charges financières	8	(32 771)	(29 392)
Bénéfice net et résultat global		171 612 \$	84 734 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers intermédiaires combinés résumés.

Portefeuille de GO Partners
États intermédiaires combinés résumés des variations de la participation nette de la société mère
(non audité)

Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024

(en milliers de dollars américains)

	<u>Note</u>	
Solde au 31 décembre 2023		415 588 \$
Apports	11	15 098
Bénéfice net et résultat global		84 734
Solde au 31 mars 2024		515 420 \$
Solde au 31 décembre 2024		698 600 \$
Apports	11	14 899
Bénéfice net et résultat global		171 612
Solde au 31 mars 2025		885 111 \$

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers intermédiaires combinés résumés.

Portefeuille de GO Partners
Tableaux intermédiaires combinés résumés des flux de trésorerie
(non audité)

Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024

(en milliers de dollars américains)

	Note	Trimestres clos les 31 mars	
		2025 (non audité)	2024 (non audité)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation			
Bénéfice net		171 612 \$	84 734 \$
Ajustements :			
Charges financières	8	32 771	29 392
Dotation à la provision pour pertes de crédit	3	5	1 174
Amortissements	15	59	59
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	12	3 219	5 858
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	(178 370)	(92 443)
Variations des actifs et passifs d'exploitation			
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	3	2 389	364
Montants à recevoir de parties liées	18	(4 072)	—
Charges payées d'avance	4	(56)	131
Autres actifs	5	509	(822)
Fournisseurs et autres créditeurs		(11 136)	(5 251)
Montants à payer à des parties liées	18	802	6 862
Autres passifs	10	1 119	(2 683)
Retrait de trésorerie soumise à des restrictions, déduction faite des dépôts		(5 033)	(1 427)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		13 818	25 948
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Entrées liées aux immeubles de placement	6	(1 530)	(1 457)
Dépenses d'investissement liées aux réserves au titre des rénovations	7	—	(4 842)
Dépenses d'investissement liées aux autres actifs non courants		2	23
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(1 528)	(6 276)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Produit des emprunts hypothécaires	8	290 625	146 000
Versements sur les emprunts hypothécaires	8	(290 625)	(143 040)
Païement de la prime sur les instruments financiers dérivés		(11 609)	(16 791)
Apports de la société mère	11	14 899	15 098
Produit attribuable aux porteurs de parts	9	13 375	—
Distributions aux porteurs de parts	9	(8 164)	(3 962)
Intérêts payés	8	(20 163)	(19 018)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(11 662)	(21 713)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		628	(2 041)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		783	8 610
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 411 \$	6 569 \$

Voir la note sur les informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 19)

Les notes ci-jointes font partie des présents états financiers intermédiaires combinés résumés.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière

Les entités présentées dans les présents états financiers intermédiaires combinés résumés comprennent les entités juridiques, qui, à leur tour, détiennent indirectement un portefeuille de cinq immeubles résidentiels de luxe multifamiliaux situés dans l'arrondissement de Manhattan, à New York (le « portefeuille de GO Partners » ou le « portefeuille ». Les immeubles du portefeuille de GO Partners ont été achetés par des filiales contrôlées par GO Partners LLP (« GO Partners » ou la « société mère ») en 2022, comme suit :

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Nombre d'unités
626 First Avenue (« Copper »)	1 ^{er} mars 2022	2017	761
685 First Avenue (« 685 First »)	23 septembre 2022	2019	408
One Sutton Place (« One Sutton »)	23 novembre 2022	2003	234
Two Sutton Place (« Two Sutton »)	23 novembre 2022	2015	209
One East River Place (« East River »)	23 novembre 2022	1992	403

GO Partners est une société à responsabilité limitée constituée en personne morale dans l'État du Delaware, aux États-Unis, le 18 février 2022. Le siège social est situé au 80 Fifth Avenue, Suite 1201, New York, NY 10011. GO Partners est détenue et contrôlée par Meyer Orbach et Joshua Gotlib.

Pour toutes les périodes présentées dans les présents états financiers intermédiaires combinés résumés, le portefeuille de GO Partners était détenu par des membres du même groupe que GO Partners ainsi que par un certain nombre d'investisseurs institutionnels non liés à GO Partners. Pour toutes les périodes présentées dans ces états financiers intermédiaires combinés résumés, le portefeuille de GO Partners était sous le contrôle commun de GO Partners. Au 31 mars 2025, la base de locataires du portefeuille de GO Partners se composait d'un total de 2 015 unités.

Les états financiers intermédiaires combinés résumés du portefeuille de GO Partners ont été préparés dans le but précis de présenter l'information sur les actifs, les passifs, les produits, les charges et la participation nette de la société mère du portefeuille de GO Partners inclus dans le prospectus que doit déposer GO Residential Estate Investment Trust (la « FPI »), une fiducie de placement immobilier à capital variable nouvellement créée et non constituée en société et établie le 13 juin 2025 en vertu des lois de la province d'Ontario, au Canada, et aux fins de son inclusion dans le prospectus.

Mode de présentation

Les présents états financiers intermédiaires combinés résumés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est de certains instruments financiers et immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), comme il est expliqué en détail dans les méthodes comptables du portefeuille de GO Partners.

Le portefeuille de GO Partners détient ses participations dans les immeubles de placement et exerce des activités connexes de gestion d'immeubles dans des entités à responsabilité limitée individuelles qui sont contrôlées par GO Partners.

Les montants qui reflètent la valeur comptable des participations de GO Partners dans le portefeuille de GO Partners sont présentés à titre de participation nette de la société mère dans les états intermédiaires combinés résumés des variations de la participation nette de la société mère.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière (suite)

Principes de regroupement

Le portefeuille de GO Partners regroupe ses participations dans des entités sous contrôle commun. Un investisseur contrôle une entité émettrice lorsque l'investisseur est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités du portefeuille de GO Partners qui ont été regroupées et les filiales contrôlées directement et indirectement respectives étaient les suivantes aux 31 mars 2025 et 2024 :

Entité juridique	Immeubles	Participation
685 1st Ave, LLC	685 First	100 %
1 Sutton Place N LLC	One Sutton	100 %
2 Sutton Place N LLC	Two Sutton	100 %
1 East River LLC	East River	100 %
American Copper Building LLC ¹⁾	Copper	87,31 %
AH American Copper LLC ¹⁾	Copper	6,19 %
MS American Copper LLC ¹⁾	Copper	6,50 %

1) L'American Copper Building est détenu par trois indivisaires dont les participations totalisent 100 %.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

1. Entité présentant l'information financière (suite)

Entité	Finalité	Propriétaires	Participation en %
One East River :			
1 East River LLC	Immeuble	1 East River Member LLC	100 %
1 East River Member LLC	Société de portefeuille	1 East River JV LLC	100 %
1 East River JV LLC	Société de portefeuille	RXR One East River Investor Member LLC	1)
		GO UES Investors LLC	
One East River TRS LLC	Filiale de FPI imposable	1 East River JV LLC	100 %
One Sutton :			
1 Sutton Place N LLC	Immeuble	1 Sutton Place N Holdings LLC	100 %
1 Sutton Place N Holdings LLC	Société de portefeuille	1 Sutton Place N JV LLC	100 %
1 Sutton Place N JV LLC	Société de portefeuille	RXR 1 Sutton Investor Member LLC	1)
		GO UES Investors LLC	
Two Sutton :			
2 Sutton Place N LLC	Immeuble	2 Sutton Place N Holdings LLC	100 %
2 Sutton Place N Holdings LLC	Société de portefeuille	2 Sutton Place N JV LLC	100 %
2 Sutton Place N JV LLC	Société de portefeuille	RXR 2 Sutton Investor Member LLC	1)
		GO UES Investors LLC	
Two Sutton Place N TRS LLC	Filiale de FPI imposable	2 Sutton Place N JV LLC	100 %
685 First :			
685 1st Ave LLC	Immeuble	685 1st Ave Holdings LLC	100 %
685 1st Ave Holdings LLC	Société de portefeuille	685 1st Ave Junior Holdings LLC	100 %
685 1st Ave Junior Holdings LLC	Société de portefeuille	685 Investors LLC	100 %
685 Condo Association	« Association de condo »	2)	2)
Copper :			
AMERICAN COPPER BUILDING LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 87,31 %	AMERICAN COPPER BUILDING Member LLC	99,5 %
		American Copper Building Managing Member LLC	0,5 %
AMERICAN COPPER BUILDING Member LLC	Société de portefeuille	AMERICAN COPPER BUILDING Junior Member LLC	100 %
AMERICAN COPPER BUILDING Junior Member LLC	Société de portefeuille	AMERICAN COPPER BUILDING HOLDINGS LLC	100 %
AMERICAN COPPER BUILDING HOLDINGS LLC	Société de portefeuille	American Copper Building Investors LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 6,19 %	AH AMERICAN COPPER MEZZ LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER MEZZ LLC	Société de portefeuille	AH AMERICAN COPPER JUNIOR Mezz LLC	100 %
AH AMERICAN COPPER JUNIOR Mezz LLC	Société de portefeuille	ARBOR AMERICAN COPPER Member LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER LLC	Immeuble – convention d'indivisaires – participation indirecte de 6,5 %	MS AMERICAN COPPER MEMBER LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER MEMBER LLC	Société de portefeuille	MS AMERICAN COPPER JUNIOR Member LLC	100 %
MS AMERICAN COPPER JUNIOR Member LLC	Société de portefeuille	77 MON LLC	100 %

1) Les placements sont structurés comme des passifs financiers; par conséquent, aucun pourcentage de participation n'est présenté.

2) 685 1st Ave LLC détient six des neuf sièges du conseil de l'association de condo; par conséquent, cette association est contrôlée par 685 1st Ave LLC.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives

Déclaration de conformité et combinaison

Les présents états financiers intermédiaires combinés résumés ont été préparés conformément à la norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board (« l'IASB »). Les méthodes comptables énoncées ci-dessous ont été appliquées d'une manière uniforme à toutes les périodes présentées. Certaines notes explicatives sont incluses pour expliquer les événements et les transactions qui sont importants pour comprendre les changements dans la situation financière et la performance du portefeuille de GO Partners depuis les derniers états financiers combinés annuels aux 31 décembre 2024 et 2023 et pour les exercices clos à ces dates. Les présents états financiers intermédiaires combinés résumés ne comprennent pas toutes les informations requises pour les états financiers annuels complets préparés conformément aux IFRS publiées par l'IASB.

La publication de ces états financiers intermédiaires combinés résumés a été approuvée et autorisée par la direction de GO Partners le ● 2025. La date de transition aux IFRS était le 1^{er} janvier 2023.

Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

La monnaie fonctionnelle du portefeuille de GO Partners et de ses filiales est le dollar américain. Ces états financiers intermédiaires combinés résumés sont présentés en dollars américains.

Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques

L'établissement d'états financiers intermédiaires combinés résumés exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses dans le cadre de l'application des méthodes décrites à la note 2. La direction fonde ses jugements et estimations sur l'expérience passée et sur divers autres facteurs qu'elle considère comme raisonnables dans les circonstances. Toutefois, l'incertitude entourant ces hypothèses et estimations pourrait donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter un ajustement significatif de la valeur comptable de l'actif ou du passif touché dans l'avenir.

Jugements comptables critiques

Les jugements critiques utilisés dans l'application des méthodes comptables du portefeuille de GO Partners qui ont l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers intermédiaires combinés résumés sont les suivants :

Acquisitions d'immeubles de placement

Le portefeuille de GO Partners évalue si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises en vertu de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (l'« IFRS 3 »). Cette évaluation exige que la direction ait recours à son jugement pour déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les intrants et les processus acquis, peut être mené et géré comme une entreprise, et si le portefeuille de GO Partners obtient le contrôle de l'entreprise. Le portefeuille de GO Partners a comptabilisé l'acquisition des immeubles comme une acquisition d'actifs.

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La direction fait des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur les informations à fournir sur les actifs et les passifs éventuels et sur le montant présenté des produits pour l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses qui sont essentielles à la détermination des montants présentés dans les états financiers intermédiaires combinés résumés se rapportent aux éléments suivants :

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Évaluation des immeubles de placement

Les hypothèses critiques relatives aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent la disponibilité de données comparables et l'incertitude des prévisions concernant des événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les résultats réels pourraient différer des montants estimés. Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont présentées à la note 6.

Méthodes comptables significatives

Le sommaire des méthodes comptables significatives qui ont été appliquées de manière uniforme à toutes les périodes présentées dans les états financiers intermédiaires combinés résumés ci-joints est présenté ci-après :

Trésorerie et les équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des fonds en caisse et sont détenus auprès de banques. La trésorerie détenue auprès de banques peut dépasser les limites assurées par le gouvernement fédéral.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions s'entend des dépôts de garantie des locataires et des dépôts entiercés détenus par les prêteurs. Le portefeuille de GO Partners obtient les dépôts de garantie des locataires à titre de garantie pour la remise de l'immeuble loué en bon état à la fin de la durée du contrat de location. Les dépôts de garantie des locataires ainsi obtenus sont détenus en fiducie.

Les dépôts entiercés se composent des dépôts au titre des impôts fonciers, des assurances et des réserves entiercées au titre des rénovations qui sont maintenus sous le contrôle du débiteur hypothécaire pour le paiement des impôts, des assurances et des rénovations au nom du portefeuille de GO Partners.

Immeubles de placement

Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but de gagner des produits locatifs, une plus-value en capital ou les deux. Les immeubles de placement comprennent les terrains, les bâtiments, les améliorations des terrains, les améliorations des bâtiments et certaines immobilisations incorporelles telles que les coûts de location en vigueur. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts de transaction, sauf dans le cas des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, où ces coûts de transaction sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les profits et les pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont inclus dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global de la période applicable. La juste valeur est déterminée par des évaluateurs externes et elle est passée en revue et approuvée par la direction. La juste valeur de chaque immeuble de placement est fondée, entre autres, sur les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et sur les hypothèses concernant les produits locatifs tirés des contrats de location futurs reflétant les conditions du marché à la date de clôture, diminués des sorties de trésorerie futures estimées à l'égard de ces immeubles.

Les dépenses d'investissement ultérieures, y compris les coûts d'aménagement et de construction des immeubles, sont inscrites à l'actif au titre des immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'immeuble et que le coût peut être évalué de façon fiable. Dans la mesure où ces coûts excèdent la juste valeur de ces immeubles, l'excédent serait passé en charges. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Instruments financiers dérivés

Le portefeuille utilise des instruments financiers dérivés pour gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date de conclusion d'un contrat dérivé, puis ils sont réévalués à leur juste valeur à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global. Le portefeuille de GO Partners n'a désigné aucun dérivé à titre de couverture.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Emprunts hypothécaires et charges financières

Le portefeuille de GO Partners comptabilise ses emprunts hypothécaires évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Toutes les charges d'intérêts sont présentées dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global et sont incluses dans les coûts de financement. Les emprunts hypothécaires sont initialement comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers et les frais de financement connexes sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un emprunt hypothécaire lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration.

Emprunts hypothécaires repris

Dans le cadre de l'acquisition de certains immeubles de placement, le portefeuille de GO Partners peut prendre en charge certains emprunts hypothécaires existants garantis par les immeubles acquis.

Les emprunts hypothécaires repris sont initialement comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition, qui peut différer de leur montant contractuel, comme faisant partie de la contrepartie transférée dans le cadre de l'acquisition d'actifs. La juste valeur est déterminée en fonction des taux d'intérêt actuels du marché qui pourraient être obtenus pour des dettes assorties de modalités et de risques de crédit similaires. La différence entre le montant contractuel et la juste valeur est comptabilisée à titre d'ajustement de la valeur comptable de l'immeuble de placement connexe.

Après leur comptabilisation initiale, les emprunts hypothécaires repris sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges financières sont comptabilisées en résultat net sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif, selon laquelle tout ajustement de la juste valeur initiale est amorti sur la durée résiduelle de l'emprunt.

Le portefeuille de GO Partners évalue tous les emprunts repris pour déterminer si la reprise constitue une modification ou une extinction d'un emprunt existant, conformément à l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »). Toute différence découlant d'une modification est comptabilisée en résultat net à la date de la reprise, le cas échéant.

Les charges financières comprennent les charges d'intérêt sur les emprunts hypothécaires, l'amortissement des coûts de financement sur les emprunts hypothécaires, la perte sur la modification d'emprunts hypothécaires, les pénalités au titre du remboursement anticipé d'emprunts hypothécaires et de passifs financiers, les charges d'intérêts sur les passifs financiers liés aux porteurs de parts et les distributions au titre des passifs financiers liés aux porteurs de parts. Les charges financières liées aux passifs financiers présentées au coût amorti sont comptabilisées en résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Passifs financiers liés aux porteurs de parts

Le portefeuille de GO Partners est tenu d'effectuer des distributions mensuelles aux porteurs de parts de la trésorerie disponible selon la même priorité de distribution que celle qui s'appliquerait en cas de liquidation, et ces distributions ne sont pas effectuées au prorata. Conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), les investissements effectués par les porteurs de parts du portefeuille de GO Partners ne répondent pas aux critères de classement dans les capitaux propres et sont considérés comme des passifs financiers du portefeuille de GO Partners. Les liquidités disponibles sont définies dans la convention des porteurs de parts comme étant l'excédent a) des produits pour une période, quelle qu'en soit la source, y compris les réductions de réserves, sur b) toutes les dépenses en trésorerie engagées par le portefeuille de GO Partners pour les charges liées aux immeubles, et représentent la totalité de la trésorerie détenue par le portefeuille de GO Partners qui est disponible pour distribution aux porteurs de parts. Par conséquent, les instruments financiers présentés dans les états intermédiaires combinés résumés de la situation financière ci-joints représentent les passifs financiers du portefeuille de GO Partners et les distributions versées aux porteurs de parts qui représentent un rendement sur l'investissement sont comptabilisées à titre de charges financières dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Comptabilisation des produits

Le portefeuille de GO Partners conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, à ce titre, comptabilise ses contrats de location conclus avec des locataires à titre de contrats de location simple. Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers des locataires visés par des contrats de location, les recouvrements d'impôts fonciers et de charges d'exploitation, les frais de résiliation de contrats de location, les frais de retard et les autres frais accessoires. Les recouvrements auprès des locataires sont comptabilisés à titre de produits dans la période au cours de laquelle les coûts applicables sont engagés. Les frais de résiliation de contrats de location sont comptabilisés à titre de produits une fois qu'une entente est conclue avec le locataire pour résilier le contrat de location et que la recouvrabilité est raisonnablement assurée.

Les produits des composantes locatives sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels, les paiements au titre des résiliations anticipées et les allègements de loyer. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le résident a le droit d'utiliser le bien et que les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais associés aux emménagements et aux déménagements des locataires, comme les frais de demande et de nettoyage, les frais de retard de paiement de loyer, les frais de stationnement, les frais de services publics et les autres produits tirés des frais versés par les locataires aux termes des contrats de location. Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (l'« IFRS 15 »). Ces services comprennent principalement le recouvrement des coûts liés aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux commodités, et ils sont comptabilisés progressivement à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois, et tout paiement effectué avant les dates d'échéance prévues est comptabilisé à titre de passif sur contrat.

Contrats de location

À la date de passation d'un contrat, la direction évalue si celui-ci est ou contient un contrat de location. Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour évaluer si un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, la direction utilise la définition d'un contrat de location dans l'IFRS 16.

i) Contrats de location à court terme et contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur

La direction a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur et les contrats de location à court terme. La direction comptabilise les paiements de loyers associés à ces contrats de location en charges selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

ii) En tant que bailleur

À la passation ou à la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la direction répartit la contrepartie prévue au contrat entre chaque composante locative en fonction de son prix de vente spécifique.

La direction a déterminé que, lorsqu'elle agit à titre de bailleur, ses contrats de location ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des actifs sous-jacents et, par conséquent, ils sont classés comme des contrats de location simple.

Les paiements de loyers reçus aux termes de contrats de location simple sont comptabilisés en produits selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location à titre de produits.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs

Les montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, montant net, comprennent le loyer minimum, l'entretien annuel des aires communes, les recouvrements d'impôts fonciers et les autres charges recouvrables. Les pertes de crédit attendues sont des pertes estimées résultant de l'incapacité des locataires à respecter leurs obligations aux termes de contrats de location. Le portefeuille de GO Partners examine activement les créances clients et détermine les montants potentiellement irrécouvrables par locataire. Les débiteurs sont ramenés à leur perte de crédit attendue lorsque le portefeuille de GO Partners a des raisons de croire que le locataire ne sera pas en mesure de s'acquitter de ses obligations aux termes du contrat de location.

Instruments financiers

Classement

Lors de la comptabilisation initiale, le portefeuille de GO Partners détermine le classement des instruments financiers en fonction des catégories suivantes :

1. évalués au coût amorti
2. évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)
3. évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAÉRG »)

Le classement des actifs financiers selon l'IFRS 9 est fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion des actifs financiers et sur les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Les actifs détenus aux fins de la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des paiements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Les contrats avec dérivés incorporés dont l'hôte est un instrument financier entrant dans le champ d'application de la norme seront évalués dans leur ensemble aux fins du classement.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies :

1. la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
2. les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti, sauf s'ils doivent être évalués à la JVRN (comme les dérivés) ou si le portefeuille de GO Partners a choisi de les évaluer à la JVRN.

Le portefeuille de GO Partners a évalué le classement et l'évaluation de ses instruments financiers selon l'IFRS 9 comme suit :

	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Trésorerie soumise à des restrictions	Coût amorti
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	JVRN
Montants à payer/à recevoir de parties liées	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Autres passifs	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	Coût amorti

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Évaluation

Comptabilisation initiale — Un actif financier ou un passif financier est initialement comptabilisé à sa juste valeur à la date de transaction, qui correspond à la date à laquelle le portefeuille de GO Partners devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. S'il est déterminé que la juste valeur est différente du prix de transaction, et que cette juste valeur est attestée par un prix coté sur un marché actif pour un actif ou un passif identique ou est fondée sur une technique d'évaluation qui utilise uniquement des données de marché observables, la différence entre la juste valeur et le prix de transaction est comptabilisée en tant que profit ou perte au moment de la comptabilisation initiale.

Coût amorti — Le montant auquel un actif financier ou un passif financier est évalué lors de la comptabilisation initiale, diminué des remboursements en principal, majoré ou diminué de l'amortissement cumulé selon la méthode du taux d'intérêt effectif de toute différence entre ce montant initial et le montant à l'échéance et, dans le cas des actifs financiers, ajusté pour tenir compte de toute perte de crédit attendue. La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et de répartition des intérêts et des coûts de transaction sur la période pertinente. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les encaissements ou les décaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier à la valeur comptable nette lors de la comptabilisation initiale.

Juste valeur par le biais du résultat net — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de distributions ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront au portefeuille de GO Partners et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global — Les variations de la juste valeur après la comptabilisation initiale, qu'elles soient réalisées ou non, sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global. Les produits sous forme d'intérêts, de dividendes ou d'autres produits semblables sont comptabilisés dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global lorsque le droit de recevoir le paiement est établi, que les avantages économiques iront au portefeuille de GO Partners et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Dépréciation

L'IFRS 9 exige un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour évaluer la perte de crédit des actifs financiers évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues sur les débiteurs ont été calculées au moyen d'une matrice de calcul fondée sur les pertes de crédit historiques pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les modèles fondés sur les pertes de crédit attendues appliqués aux autres actifs financiers ont également nécessité l'exercice du jugement, la formulation d'hypothèses et d'estimations sur les variations des risques de crédit, la prévision de la conjoncture économique future et l'information historique sur la qualité de crédit de l'actif financier.

Les pertes de valeur et les reprises de pertes de valeur, le cas échéant, seraient comptabilisées séparément dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global, la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers étant réduite au moyen de comptes de correction de valeur pour dépréciation. Dans les périodes postérieures à la dépréciation où la perte de valeur a diminué et où cette diminution peut être objectivement liée à des conditions et à des changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée antérieurement ferait l'objet d'une reprise dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global.

Décomptabilisation

Actifs financiers — Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier ont expiré ou lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie ont été transférés. Les profits et les pertes découlant de la décomptabilisation sont comptabilisés dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Passifs financiers — Le portefeuille de GO Partners décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation stipulée au contrat est éteinte, qu'elle est annulée ou qu'elle arrive à expiration. La différence entre la valeur comptable du passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer, y compris les actifs hors trésorerie transférés ou les passifs repris, est comptabilisée dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global.

Évaluation à la juste valeur

Le portefeuille de GO Partners évalue les instruments financiers, comme les plafonnements de taux d'intérêt, ainsi que les actifs non financiers, comme les immeubles de placement, à la juste valeur à chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur repose sur la présomption que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif, soit, en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif. Le marché principal ou le marché le plus avantageux doit être accessible au portefeuille de GO Partners.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le portefeuille de GO Partners utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

Tous les actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers intermédiaires combinés résumés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, décrite ci-après, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

Niveau 1 — Des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable;

Niveau 3 — Techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est non observable.

Dans le cas des actifs et des passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers intermédiaires combinés résumés sur une base récurrente, le portefeuille de GO Partners détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Avantages du personnel

i) Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus.

Un passif est comptabilisé à titre de paiement attendu aux termes du régime de primes en trésorerie à court terme si le portefeuille de GO Partners a une obligation actuelle, juridique ou implicite d'effectuer ce paiement au titre des services passés rendus par les membres du personnel et si une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

ii) Régimes multi-employeurs

Les membres du personnel en bâtiment du portefeuille de GO Partners sont couverts par des régimes de retraite multi-employeurs à prestations définies et des régimes d'avantages de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être. Le régime à prestations définies est un régime de retraite multi-employeurs à prestations définies non contributif établi selon les modalités de conventions collectives. Le portefeuille de GO Partners applique l'IAS 19, *Avantages du personnel* (l'« IAS 19 »), pour la comptabilisation de ces régimes. Le portefeuille de GO Partners verse des cotisations aux régimes de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être au nom de chaque membre du personnel couvert. Des informations actuarielles distinctes concernant ces régimes ne sont pas communiquées aux employeurs qui y participent par les administrateurs des syndicats ou les fiduciaires, étant donné que ces régimes ne tiennent pas de registres distincts pour chaque unité d'exploitation.

Droits ou taxes

Conformément à l'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »), le portefeuille de GO Partners comptabilise les passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Il s'agit du fait générateur d'obligation qui donne lieu à l'obligation de payer les impôts fonciers.

De plus, comme un ajustement au prorata de l'impôt foncier peut être inclus dans le prix d'achat d'un immeuble aux États-Unis, ce montant est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement par le portefeuille de GO Partners.

Subventions publiques

- i) Certains immeubles de placement détenus par le portefeuille de GO Partners participent au programme de bons d'échange contre un logement prévu à l'article 8 administré par le Department of Housing and Urban Development (« HUD ») des États-Unis. Dans le cadre de ce programme, le portefeuille de GO Partners reçoit une partie des loyers directement des organismes de logements sociaux locaux (Public Housing Authorities, ou « PHA »), le reste des loyers lui étant versés par les locataires admissibles. Conformément à l'IAS 20, *Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique* (l'« IAS 20 »), le portefeuille de GO Partners comptabilise ces subventions publiques en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles les produits locatifs sont gagnés et elles sont incluses dans les autres produits tirés des immeubles. Les subventions publiques ne sont pas comptabilisées tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que le portefeuille de GO Partners se conformera aux conditions qui y sont rattachées et que les subventions seront reçues.
- ii) Le portefeuille de GO Partners participe également au programme d'abattement d'impôt foncier en vertu de l'article 421a (l'« abattement en vertu de l'article 421a »), administré par la ville de New York. Ce programme offre un allègement d'impôt foncier pour les projets d'aménagement résidentiel admissibles comportant une composante « logements abordables ». L'abattement en vertu de l'article 421a est comptabilisé comme une subvention publique, étant donné qu'il réduit la charge d'impôt foncier du portefeuille de GO Partners sur la durée de l'abattement. Conformément à l'IAS 20, l'avantage est comptabilisé en résultat net sur une base systématique sur les périodes au cours desquelles la charge d'impôt connexe est engagée. Le portefeuille de GO Partners comptabilise l'abattement que s'il existe une assurance raisonnable que le portefeuille de GO Partners se conformera aux conditions du programme qui y sont rattachées et que l'avantage sera reçu.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

Impôts sur le résultat

Aucune charge d'impôt sur le résultat n'a été comptabilisée dans les états financiers intermédiaires combinés résumés ci-joints. Les entités incluses dans les présents états financiers intermédiaires combinés résumés sont traitées comme des entités intermédiaires aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, la totalité du bénéfice net ou de la perte nette est transmise aux membres de GO Partners, qui sont individuellement responsables de déclarer leur quote-part du bénéfice imposable ou de la perte fiscale du portefeuille de GO Partners dans leurs déclarations fiscales respectives.

Les déclarations fiscales du portefeuille de GO Partners, de même que les attributions de revenus et de pertes à ses membres, sont assujetties à l'examen des autorités fiscales fédérales et des États. Tout ajustement qui en résulterait pourrait avoir une incidence sur l'impôt à payer par les membres plutôt que sur le portefeuille de GO Partners lui-même. La direction a déterminé qu'une telle exposition potentielle est minime et, par conséquent, aucune charge d'impôt n'a été comptabilisée dans les états financiers intermédiaires combinés résumés ci-joints.

Le portefeuille de GO Partners évalue les positions fiscales incertaines conformément aux indications comptables applicables. Une position fiscale n'est comptabilisée que lorsqu'il est plus probable qu'improbable qu'elle soit maintenue après examen par les autorités fiscales compétentes. Au 31 mars 2025, le portefeuille de GO Partners ne comptait aucun avantage fiscal non comptabilisé ni aucune charge à payer au titre des intérêts ou pénalités liés à des positions fiscales incertaines. Le portefeuille de GO Partners a conclu qu'il n'existe aucune position fiscale incertaine significative devant être comptabilisée au 31 mars 2025 ou au 31 décembre 2024. Tout intérêt ou toute pénalité qui seraient imposés seraient inclus dans les charges générales et administratives dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Prises de position comptables futures

Le texte suivant a été publié par l'IASB, mais n'a pas encore été adopté.

IFRS 9 et 7 – Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

Les modifications, publiées en mai 2024, instaurent un critère supplémentaire d'évaluation des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (« RPVI ») pour certains actifs financiers assortis de modalités contractuelles qui modifient les flux de trésorerie contractuels en fonction d'une éventualité qui n'est pas directement liée aux risques ou aux frais qui se rattachent à un prêt de base, et clarifient les caractéristiques des instruments liés par contrat et en quoi ils diffèrent des actifs financiers sans recours. Les modifications instaurent également des obligations d'information supplémentaires pour les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la JVAÉRG et les instruments financiers non évalués à la JVRN assortis de certaines clauses conditionnelles.

De plus, les modifications clarifient le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers et instaurent une exception à la décomptabilisation pour les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Une application anticipée est permise.

Une entité peut choisir d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers, sans appliquer simultanément les modifications relatives à la comptabilisation et à la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers.

Le portefeuille de GO Partners évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers intermédiaires combinés résumés.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

2. Déclaration de conformité et méthodes comptables significatives (suite)

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière d'entités similaires. La norme, qui remplace l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes, y compris l'état du résultat net, dans lequel les sociétés seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte des états financiers intermédiaires combinés résumés.

L'IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et son adoption anticipée est permise.

Le portefeuille de GO Partners évalue actuellement l'incidence que cette nouvelle norme aura sur ses états financiers intermédiaires combinés résumés.

3. Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Montants à recevoir des locataires	5 453 \$	7 818 \$
Autres débiteurs	260	287
Provision pour créances douteuses	(2 338)	(2 336)
Total des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	3 375 \$	5 769 \$

4. Charges payées d'avance

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Frais d'assurance payés d'avance	1 851 \$	1 761 \$
Autres charges payées d'avance	248	283
Total des charges payées d'avance	2 099 \$	2 044 \$

5. Autres actifs courants et non courants

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Total des autres actifs - courants	103 \$	593 \$
Non courants		
Mobilier, agencements et matériel, montant net	632	692
Dépôts au titre des services publics	214	233
Total des autres actifs - non courants	846 \$	925 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

6. Immeubles de placement

Le sommaire des variations des immeubles de placement se présente comme suit :

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Solde au début de la période	2 558 900 \$	2 227 550 \$
Entrées d'immeubles de placement	1 419	11 911
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	111	512
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	181 042	323 734
	2 741 472	2 563 707
Ajustement de la juste valeur selon l'IFRIC 21	(2 672)	537
Ajustement du passif d'impôts fonciers selon l'IFRIC 21	—	(5 344)
Solde à la clôture de la période	2 738 800 \$	2 558 900 \$

Le portefeuille de GO Partners a recours à des évaluations externes pour évaluer les immeubles de placement. La juste valeur des immeubles de placement a été déterminée selon la méthode de la capitalisation directe. La méthode de la capitalisation directe analyse la relation entre le résultat d'exploitation net stabilisé d'un exercice et la valeur totale de l'immeuble. Le résultat d'exploitation net stabilisé est divisé par un taux de capitalisation global qui tient implicitement compte de la croissance prévue des flux de trésorerie et de la croissance de la valeur des immeubles sur un horizon de placement. Les taux de capitalisation ont été établis en partie à partir d'une combinaison d'informations de tiers et de l'observation des tendances sectorielles (données d'entrée de niveau 3). La valeur implicite peut être ajustée pour tenir compte des conditions non stabilisées ou des dépenses d'investissement requises pour refléter une valeur telle quelle. Conformément aux Normes IFRS de comptabilité, les ajustements aux termes de l'IFRIC 21 sont inclus dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement afin d'éviter la double comptabilisation des passifs d'impôts fonciers, qui sont comptabilisés séparément. Il n'y a eu aucun transfert d'actifs entre les niveaux de la juste valeur au cours des périodes présentées dans les présentes.

Les principales mesures des taux de capitalisation applicables au portefeuille de GO Partners sont les suivantes :

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Taux de capitalisation :		
Élevé	4,15 %	4,15 %
Faible	3,85 %	3,85 %
Moyenne pondérée	4,05 %	4,06 %

La juste valeur des immeubles de placement est particulièrement sensible aux variations des taux de capitalisation et des flux de trésorerie futurs. Une augmentation (diminution) importante du résultat d'exploitation net stabilisé prise isolément donnerait lieu à une augmentation (diminution) importante de la juste valeur. Une augmentation (diminution) importante du taux de capitalisation global prise isolément entraînerait une (diminution) augmentation importante de la juste valeur.

Le tableau suivant résume l'incidence potentielle des augmentations ou des diminutions de ces hypothèses.

	Variation de l'hypothèse relative au taux de capitalisation moyen pondéré				
	Augmentation de 0,5 %	Augmentation de 0,25 %	Aucune variation	Diminution de 0,25 %	Diminution de 0,5 %
Variation de l'hypothèse relative aux flux de trésorerie futurs stabilisés					
Diminution de 1,0 %	(310 660) \$	(176 674) \$	(26 128) \$	144 251 \$	338 657 \$
Aucune variation	(287 406) \$	(152 067) \$		172 100 \$	368 470 \$
Augmentation de 1,0 %	(264 152) \$	(127 460) \$	26 128 \$	199 948 \$	398 282 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

7. Trésorerie soumise à des restrictions

Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, la trésorerie soumise à des restrictions du portefeuille de GO Partners s'établissait comme suit :

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Dépôts de garantie des locataires	279 \$	3 187 \$
Impôts fonciers	8 271	1 143
Assurances	580	1 359
Réserve de remplacement	1 890	—
Réserves au titre des rénovations	857	857
Autres	419	612
Total de la trésorerie soumise à des restrictions – partie courante	12 296	7 158
Réserve de remplacement – partie non courante	5 221	5 325
Total de la trésorerie soumise à des restrictions	17 517 \$	12 483 \$

8. Emprunts hypothécaires

	Au 31 mars 2025 (non audité)	Au 31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires - taux fixe	713 197 \$	712 610 \$
Emprunts hypothécaires - taux variable	621 106	671 321
Coûts de financement différés non amortis	(1 853)	(3 678)
Total des emprunts hypothécaires	1 383 075	1 380 253
Moins la partie courante - taux variable	(671 731)	(671 321)
Emprunts hypothécaires, partie non courante	711 344 \$	708 932 \$

685 First

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners était partie à des billets à terme (les « billets à terme A et B ») pour 685 First auprès de JPMorgan Chase Bank (le « prêteur de 685 First »). Les billets à terme A et B ont été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble 685 First le 23 septembre 2022. Au moment de l'acquisition de 685 First, le solde impayé du principal des billets à terme A et B s'établissait respectivement à 200 000 \$ et à 90 625 \$. Les billets à terme A et B portent intérêt à un taux fixe respectivement de 6,63 % et de 6,18 % et viennent à échéance le 23 septembre 2027.

Le 27 janvier 2025, le portefeuille de GO Partners a modifié les billets à terme A et B dans le cadre du refinancement. Le refinancement comportait les transactions suivantes : le billet à terme A de 200 000 \$ a été attribué à Athene Annuity and Life Company, MLS, Athene Iowa (« Athene ») et le billet à terme B de 90 625 \$ a été divisé en deux nouveaux billets, un de 40 000 \$ attribué à Athene et un de 50 625 \$ attribué à RXR 685 1ST Ave Preferred Investor LLC (« RXR »).

Le prêt total d'Athene s'élevait à 240 000 \$, représenté par le billet A-1 de 72 000 \$ et le billet A-2 de 168 000 \$. Simultanément, le portefeuille de GO Partners a conclu une convention d'emprunt subordonné avec RXR d'un principal de 50 625 \$.

Ensemble, les nouvelles ententes de financement (billet A-1, billet A-2 et emprunt subordonné) sont appelées les « nouveaux emprunts » et totalisent 290 625 \$. Ce montant correspond au solde du principal des billets à terme A et B de JPMorgan éteints au 31 décembre 2024. Aucun produit additionnel n'a été tiré des nouveaux emprunts. Le billet A-1 et le billet A-2 (Athene) portent intérêt au taux fixe de 6,07 % par année et viennent à échéance le 7 février 2030, alors que l'emprunt subordonné (RXR) porte intérêt à un taux variable indexé sur le taux SOFR majoré de 8,00 % par année et vient à échéance le 7 février 2029.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Par suite de la modification des emprunts hypothécaires, une perte sur la modification de dettes de 1 355 \$ et de 0 \$ a été comptabilisée dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global pour les périodes closes les 31 mars 2025 et 2024, respectivement.

L'emprunt subordonné porte intérêt à un taux variable indexé sur le taux de financement à un jour garanti (Secured Overnight Financing Rate, ou « taux SOFR ») moyen sur 30 jours. En vertu des modalités des emprunts subordonnés, le portefeuille de GO Partners devait conclure un accord de plafonnement des taux d'intérêt à titre de couverture de la variabilité du taux SOFR. L'accord de plafonnement des taux d'intérêt prévoit un solde de principal notionnel de 50 625 \$ et un taux plafond de 4,00 %. Le portefeuille GO Partners a payé une prime de 159 \$ dans le cadre de l'obtention du plafonnement de taux d'intérêt, et la juste valeur du plafonnement de taux d'intérêt au 31 mars 2025 est prise en compte dans les instruments financiers dérivés dans les états intermédiaires combinés résumés de la situation financière ci-joints.

Au 31 mars 2025, le solde impayé combiné du principal des nouveaux emprunts s'établissait à 290 625 \$.

East River

Au 31 mars 2025, le portefeuille de GO Partners était partie à une convention d'emprunt et de garantie visant un immeuble multifamilial pour East River (l'« emprunt visant East River »).

L'emprunt visant East River a été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble East River le 23 novembre 2022. Le prêteur est la U.S. Bank National Association, qui agit à titre de fiduciaire des porteurs inscrits i) des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2020-K740, de Credit Suisse First Boston Mortgage Securities Corp et ii) des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2021-K741, de Wells Fargo Commercial Securities, Inc. Au moment de la prise en charge, le solde impayé du principal s'élevait à 186 500 \$.

L'emprunt visant East River porte intérêt au taux fixe de 2,45 % et vient à échéance le 1^{er} septembre 2027. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le solde impayé du principal s'élevait à 186 500 \$.

One Sutton

Au 31 mars 2025, le portefeuille de GO Partners était partie à une convention d'emprunt et de garantie visant un immeuble multifamilial (l'« emprunt visant One Sutton »). Le prêteur est la U.S. Bank National Association, qui agit à titre de fiduciaire des porteurs inscrits i) des certificats de transmission d'emprunts hypothécaires multifamiliaux, série 2020-K740, de Credit Suisse First Boston Mortgage Securities Corp.

L'emprunt de One Sutton a été pris en charge dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble connu sous le nom de One Sutton. Au moment de la prise en charge, le solde impayé du principal s'élevait à 110 100 \$.

L'emprunt visant un immeuble multifamilial porte intérêt au taux fixe de 2,45 % et vient à échéance le 1^{er} septembre 2027. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le solde impayé du principal s'élevait à 110 100 \$.

Two Sutton

Le 31 janvier 2024, le portefeuille de GO Partners a conclu de nouveaux emprunts (les « deux nouveaux emprunts visant Two Sutton »), dont le produit a été utilisé pour refinancer les emprunts hypothécaires détenus précédemment. Athene Annuity and Life Company est le prêteur des nouveaux emprunts visant Two Sutton.

Les deux nouveaux emprunts visant Two Sutton sont composés d'un billet d'un montant en principal de 143 040 \$, et d'un billet-relais d'un montant de 2 960 \$. Les deux nouveaux emprunts visant Two Sutton portent intérêt à un taux fixe de 6,10 % et viennent à échéance le 7 février 2029. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le solde impayé du principal s'établissait à 146 000 \$.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Copper

Le 1^{er} mars 2022, American Copper Building LLC, AH American Copper LLC et MS American Copper LLC (collectivement, l'« emprunteur Copper »), ont conclu une convention d'emprunt avec JP Morgan Chase Bank (le « prêteur de Copper »), dans le cadre de l'acquisition de Copper par le portefeuille de GO Partners (l'« emprunt visant Copper »). L'emprunt visant Copper se compose d'un billet d'un montant en principal de 450 000 \$ et d'un billet-relais de 161 450 \$, lesquels ont été combinés en un emprunt hypothécaire modifié et mis à jour d'un montant de 611 450 \$. Le 9 mars 2022, l'emprunteur Copper et le prêteur de Copper ont également conclu 1) une convention d'emprunt mezzanine et un billet à ordre A d'un montant de 35 000 \$ et 2) une convention d'emprunt mezzanine et un billet à ordre B d'un montant de 28 550 \$. Ces prêts totalisant 675 000 \$ sont collectivement appelés les « emprunts combinés visant Copper ». La date d'échéance initiale des emprunts combinés visant Copper était le 9 mars 2024. Le portefeuille de GO Partners a le droit de proroger la date d'échéance des emprunts combinés visant Copper jusqu'à trois périodes de un an, la date d'échéance finale permise étant le 9 mars 2027. Le 9 mars 2024, le portefeuille de GO Partners a signé une première convention de prorogation d'emprunt avec le prêteur de Copper qui a prorogé la date d'échéance au 9 mars 2025. Le 9 mars 2025, le portefeuille de GO Partners a signé une deuxième convention de prorogation d'emprunt avec le prêteur de Copper qui a prorogé la date d'échéance de l'emprunt au 9 mars 2026. Le portefeuille de GO Partners conserve le droit d'exercer une option de prolongation supplémentaire de un an, sous réserve des modalités des emprunts combinés visant Copper.

Le solde impayé du principal des emprunts combinés visant Copper s'élevait à 675 000 \$ au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024. Les emprunts combinés visant Copper portent intérêt à un taux variable indexé sur le taux SOFR moyen sur 30 jours. En vertu des modalités des emprunts combinés visant Copper, le portefeuille de GO Partners devait conclure un accord de plafonnement des taux d'intérêt à titre de couverture de la variabilité du taux SOFR. L'accord de plafonnement des taux d'intérêt prévoit un solde de principal notionnel de 675 000 \$ et un taux de 1,7 % (du 15 mars 2022 au 15 mars 2024) et de 2,49 % (du 15 mars 2024 au 15 mars 2025). En 2024, le portefeuille de GO Partners a payé une prime de 16 791 \$ sur l'achat d'un deuxième plafonnement de taux d'intérêt dans le cadre de la première prorogation d'emprunt et, en mars 2025, le portefeuille de GO Partners a payé une prime de 11 450 \$ sur l'achat d'un troisième plafonnement de taux d'intérêt dans le cadre de la deuxième prorogation d'emprunt. La juste valeur des plafonnements de taux d'intérêt au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 est prise en compte dans les instruments financiers dérivés dans les états intermédiaires combinés résumés de la situation financière ci-joints.

Les taux d'intérêt effectifs moyens pondérés du portefeuille de GO Partners sur les emprunts hypothécaires, taux fixe au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, étaient d'environ 4,60 % et 4,75 %, respectivement. Les taux d'intérêt effectifs moyens pondérés du portefeuille de GO Partners sur les emprunts hypothécaires, taux variable au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, étaient d'environ 7,72 % et 8,10 %, respectivement.

Les échéances contractuelles du capital des emprunts hypothécaires au 31 mars 2025, exclusion faite de la fraction non amortie des coûts de financement différés, s'établissent comme suit :

	Montant
Reste de 2025	– \$
2026	675 000
2027	296 600
2028	–
2029	196 625
Par la suite	240 000
Total	1 408 225 \$

Les conventions d'emprunt du portefeuille de GO Partners contiennent les déclarations, les garanties et les cas de défaut habituels, qui exigent que le portefeuille de GO Partners se conforme aux clauses restrictives de nature positive ou négative. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners respectait toutes les clauses restrictives de ses conventions d'emprunt, à l'exception de celles pour lesquelles le portefeuille de GO Partners a obtenu des dispenses auprès de ses prêteurs après le 31 mars 2025, comme il est mentionné à la note 20.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

8. Emprunts hypothécaires (suite)

Rapprochement des variations des emprunts hypothécaires et des flux de trésorerie liés aux activités de financement

	Pour le trimestre clos le 31 mars 2025 (non audité)	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires à l'ouverture de la période	1 380 253 \$	1 369 995 \$
Flux de trésorerie		
Produit des emprunts hypothécaires	290 625	146 000
Paielements au titre des emprunts hypothécaires	(290 625)	(143 040)
Paielement des frais de financement hypothécaire	(20 163)	(78 415)
	1 360 090	1 294 540
Variations hors trésorerie		
Charges financières	22 985	85 713
Total des emprunts hypothécaires à la clôture de la période	1 383 075 \$	1 380 253 \$

Charges financières

Les charges financières, y compris l'amortissement des coûts de financement différés et les charges d'intérêts engagées et imputées aux résultats sont comptabilisées comme suit :

	Pour les trimestres clos les 31 mars 2025 (non audité)	31 mars 2024 (non audité)
Charges d'intérêts, selon les taux d'intérêt effectifs	21 519 \$	20 188 \$
Charges financières se rapportant aux passifs financiers liés aux porteurs de parts	9 786	9 187
Perte sur la modification d'emprunts hypothécaires	1 355	—
Amortissement de l'escompte/la prime net sur les emprunts pris en charge	111	17
Total des charges financières	32 771 \$	29 392 \$

9. Passifs financiers liés aux porteurs de parts

Le tableau qui suit présente la valeur comptable de la participation des porteurs de parts dans le portefeuille de GO Partners qui est émise et en circulation et classée dans les passifs financiers. L'évaluation de la juste valeur des parts privilégiées classées dans les passifs est décrite à la note 12.

Solde au 31 décembre 2024	470 085 \$
Produit attribuable aux porteurs de parts	13 375
Variation des passifs financiers liés aux porteurs de parts en raison des intérêts ajoutés au principal	9 787
Distributions aux porteurs de parts	(8 164)
Solde au 31 mars 2025	485 083 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

10. Autres passifs

	Au 31 mars 2025	Au 31 décembre
	(non audité)	2024
Courants		
Dépôts de garantie des locataires	11 219 \$	10 856 \$
Charges à payer	1 741	3 391
Intérêts courus	7 914	5 744
Loyers reçus d'avance	3 153	3 566
Autres	819	169
Total des autres passifs	24 846 \$	23 726 \$

11. Participation nette de la société mère

La participation nette de la société mère reflète la participation résiduelle dans l'actif net selon les états financiers combinés. Au cours des trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, la société mère a effectué des apports en capital au portefeuille de GO Partners totalisant 14 899 \$ et 15 098 \$, respectivement. Au cours des trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, le portefeuille de GO Partners n'a versé aucune distribution à la société mère.

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques

Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur peut être fondée sur d'autres transactions courantes observables sur le marché portant sur le même instrument, sans modification, ou être obtenue au moyen d'une technique d'évaluation fondée sur des données de marché.

Les évaluations de la juste valeur comptabilisées dans les états intermédiaires combinés résumés de la situation financière sont classées selon la hiérarchie des justes valeurs suivante, qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs :

- Niveau 1 : des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 : des données d'entrée autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;
- Niveau 3 : des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Les informations suivantes se rapportent aux justes valeurs des instruments financiers du portefeuille de GO Partners :

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions et les dépôts entiers, les montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, ainsi que les fournisseurs et autres créiteurs et les autres passifs (à l'exclusion des plafonnements de taux d'intérêt, qui sont comptabilisés à la juste valeur) sont comptabilisés au coût amorti qui, en raison de leur échéance rapprochée, se rapproche de la juste valeur.

Les emprunts hypothécaires et les passifs financiers liés aux porteurs de parts, qui sont constitués des parts des membres investisseurs du portefeuille de GO Partners, sont comptabilisés au coût amorti. Le portefeuille de GO Partners estime la juste valeur des emprunts hypothécaires et des passifs financiers liés aux porteurs de parts en actualisant les flux de trésorerie attendus au moyen des taux disponibles pour des emprunts assortis de modalités et d'échéances similaires à la clôture de chaque exercice respectif. Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date de conclusion d'un contrat dérivé, puis ils sont réévalués à leur juste valeur à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. La juste valeur des emprunts hypothécaires est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs. Les instruments financiers dérivés sont classés au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Au 31 mars 2025

	Valeur comptable			Juste valeur
	JVRN	JVAÉRG	Coût amorti	
Actifs financiers et passifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	— \$	— \$	1 411 \$	1 411 \$
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie courante	—	—	12 296	12 296
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie non courante	—	—	5 221	5 221
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	—	—	3 375	3 375
Montants à recevoir de parties liées	—	—	17 267	17 267
Instruments financiers dérivés	11 693	—	—	11 693
Fournisseurs et autres créditeurs	—	—	3 262	3 262
Montants à payer à des parties liées	—	—	11 734	11 734
Autres passifs	—	—	24 846	24 846
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	—	—	485 083	485 083
Emprunts hypothécaires	—	—	1 383 075	1 384 773

Au 31 décembre 2024

	Valeur comptable			Juste valeur
	JVRN	JVAÉRG	Coût amorti	
Actifs financiers et passifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	— \$	— \$	783 \$	783 \$
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie courante	—	—	7 158	7 158
Trésorerie soumise à des restrictions – Partie non courante	—	—	5 325	5 325
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	—	—	5 769	5 769
Montants à recevoir de parties liées	—	—	13 195	13 195
Instruments financiers dérivés	3 303	—	—	3 303
Fournisseurs et autres créditeurs	—	—	14 398	14 398
Montants à payer à des parties liées	—	—	10 933	10 933
Autres passifs	—	—	23 726	23 726
Passifs financiers liés aux porteurs de parts	—	—	470 085	470 085
Emprunts hypothécaires	—	—	1 380 253	1 368 450

La juste valeur des emprunts hypothécaires au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 a été estimée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au moyen des taux disponibles pour des emprunts assortis de modalités et d'échéances similaires à la clôture de chaque exercice respectif.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

Gestion des risques financiers

L'exposition du portefeuille de GO Partners au risque et son incidence sur les instruments financiers du portefeuille de GO Partners sont résumées ci-après :

a) Risque de crédit

Les actifs du portefeuille de GO Partners se composent principalement d'immeubles multifamiliaux. Le risque de crédit découle de la possibilité que les résidents des immeubles de placement ne respectent pas leurs obligations locatives ou autres obligations contractuelles. Le portefeuille de GO Partners atténue son risque de crédit en attirant des locataires dont la situation financière est saine. Le portefeuille de GO Partners surveille également les habitudes de paiement des locataires et discute régulièrement avec les gestionnaires immobiliers des problèmes potentiels liés aux locataires.

Les instruments financiers qui pourraient exposer le portefeuille de GO Partners à d'importantes concentrations de risque de crédit sont principalement constitués de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, de débiteurs et de montants à recevoir de parties liées. La trésorerie et les équivalents de trésorerie du portefeuille de GO Partners sont détenus auprès de grandes banques américaines. Le portefeuille de GO Partners surveille régulièrement son exposition au risque de crédit et prend des mesures pour atténuer la probabilité que ces expositions entraînent des pertes réelles.

b) Risque de liquidité

Le portefeuille de GO Partners est exposé au risque de liquidité ou au risque de ne pas s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. Le portefeuille de GO Partners surveille les échéances des emprunts hypothécaires pour couvrir ces obligations. Le portefeuille de GO Partners surveille et gère régulièrement ses flux de trésorerie afin d'évaluer les liquidités nécessaires pour financer ses activités. Les passifs financiers du portefeuille de GO Partners, autres que les emprunts hypothécaires, sont habituellement exigibles à moins de un an.

Les flux de trésorerie générés par la location des immeubles de placement constituent la principale source de liquidités pour assurer le service de la dette, payer les charges d'exploitation et verser des distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation dépendent de la perception des montants de location contractuels, du coût de la dette et d'autres facteurs. La direction administre une partie de ses emprunts hypothécaires à taux variable au moyen de plafonnements de taux d'intérêt qui diminuent son exposition à l'incidence des variations des taux d'intérêt.

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les flux de trésorerie contractuels non actualisés et les échéances des passifs financiers assortis de modalités de remboursement fixes, y compris les paiements d'intérêts estimés :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 5 ans
Fournisseurs et autres créditeurs	3 262 \$	3 262 \$	3 262 \$	— \$	— \$
Obligations au titre des intérêts	—	129 674	23 482	61 850	44 342
Autres passifs	24 846	24 846	24 846	—	—
Emprunts hypothécaires	1 383 075	1 408 225	—	971 600	436 625
	1 411 183 \$	1 566 007 \$	51 590 \$	1 033 450	480 967 \$

Les passifs financiers liés aux porteurs de parts sont des passifs financiers, mais ils ne sont pas présentés dans les tableaux ci-dessus parce qu'ils ne comportent pas de flux de trésorerie contractuels déterminés.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

12. Instruments financiers – justes valeurs et gestion des risques (suite)

c) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et des autres risques de prix. Le portefeuille de GO Partners gère ses instruments financiers dans le but d'atténuer tout risque de taux d'intérêt potentiel au moyen de plafonnements de taux d'intérêt sur certains de ses emprunts.

Le portefeuille de GO Partners est exposé au risque de taux d'intérêt découlant de ses emprunts hypothécaires. Les emprunts hypothécaires du portefeuille de GO Partners sont composés d'instruments à taux fixe et d'instruments à taux variable. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners disposait d'une facilité d'emprunt en cours indexé selon un taux variable. Afin d'atténuer l'exposition à la volatilité des taux d'intérêt, le portefeuille de GO Partners a conclu un accord de plafonnement des taux d'intérêt qui fixe efficacement la dette à taux variable (voir la note 8).

Le portefeuille de GO Partners n'est exposé à aucun risque de change et autres risques de prix du marché.

13. Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des contrats de location simple du portefeuille de GO Partners sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, ainsi que toute contrepartie liée aux loyers en retard, les contrats de location mensuels et les paiements au titre des résiliations anticipées et des incitatifs.

Les autres produits tirés des immeubles comprennent principalement les frais associés aux emménagements et aux déménagements des locataires, tels que les frais de dossier et de nettoyage, les frais de retard de loyer, les frais de stationnement, les frais de services publics et les autres revenus tirés des frais des résidents aux termes des contrats de location.

Les composantes des produits tirés des immeubles comprennent ce qui suit :

	Pour les trimestres clos les	
	31 mars 2025	31 mars 2024
	(non audité)	(non audité)
Produits locatifs	36 026 \$	35 487 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	111	140
Autres produits tirés des immeubles	2 210	1 694
	38 347 \$	37 321 \$

Le portefeuille de GO Partners reçoit des subventions publiques au titre des loyers payés par les locataires d'appartements locatifs abordables. Les produits tirés des subventions publiques étaient minimes pour les périodes closes les 31 mars 2025 et 2024, respectivement, et étaient comptabilisés dans les autres produits tirés des immeubles dans les états intermédiaires combinés résumés du résultat net et du résultat global ci-joints.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

13. Produits tirés des immeubles (suite)

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances des paiements de loyers minimums contractuels futurs, compte non tenu des périodes de renouvellement ou de prorogation potentielle, attendus en vertu des contrats de location non résiliables au 31 mars 2025 :

	Montant
Reste de 2025	86 672 \$
2026	34 359 \$
2027	9 085 \$
2028	8 569 \$
2029	8 703 \$
Par la suite	47 031 \$
Total	194 419 \$

14. Charges liées aux immeubles

Les composantes des charges liées aux immeubles comprennent ce qui suit :

	Pour les trimestres clos les 31 mars	
	2025	2024
	(non audité)	(non audité)
Exploitation des immeubles	2 097 \$	2 547 \$
Assurances des immeubles	677	990
Réparation et entretien	861	776
Services publics	1 962	1 797
Frais de gestion d'immeubles	378	355
	5 975 \$	6 465 \$

15. Charges générales et administratives

Les composantes des charges générales et administratives comprennent ce qui suit :

	Pour les trimestres clos les 31 mars	
	2025	2024
	(non audité)	(non audité)
Charges salariales	1 495 \$	694 \$
Charges administratives	11	34
Charges liées au marketing	55	130
Amortissements	59	59
Divers	95	124
	1 715 \$	1 041 \$

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

16. Engagements et éventualités

Les cotisations du portefeuille de GO Partners aux régimes de retraite, d'avantages de soins de santé postérieurs au départ à la retraite et de bien-être ont totalisé 500 \$ et 538 \$, respectivement, pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, et ces cotisations représentent moins de 5,0 % des cotisations totales versées à ces régimes. Si certains employeurs cessent de cotiser à un régime multi-employeurs ou si un régime est par ailleurs non capitalisé, les obligations non capitalisées pourraient être à la charge des employeurs participants restants. Aucuns frais supplémentaires n'ont été engagés ou payés par le portefeuille de GO Partners à l'égard des régimes pour les périodes closes les 31 mars 2025 et 2024.

Le portefeuille de GO Partners fait l'objet de réclamations et de litiges dans le cours normal de ses activités. La direction ne croit pas qu'une telle réclamation ou un tel litige aura une incidence défavorable importante sur les activités, les actifs ou les résultats d'exploitation du portefeuille de GO Partners. Il n'y a eu aucun litige ni aucune réclamation significatifs au cours du trimestre clos le 31 mars 2025 et de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

17. Gestion du capital

Le portefeuille de GO Partners définit son capital comme étant le total des emprunts hypothécaires, la participation nette de la société mère et les passifs financiers liés aux porteurs de parts. Les principaux objectifs du portefeuille de GO Partners en matière de gestion du capital consistent à respecter ses obligations de remboursement aux termes de ses emprunts hypothécaires et à s'assurer qu'il dispose de fonds suffisants pour financer ses activités et satisfaire à ses besoins en matière de capital. Aucun changement n'a été apporté aux objectifs du portefeuille de GO Partners et à ce qu'il gère en tant que capital pour le trimestre clos le 31 mars 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024. Le portefeuille de GO Partners n'est pas assujéti à des exigences en matière de capital imposées de l'extérieur, à l'exception des clauses restrictives contenues dans les emprunts hypothécaires.

Dans la gestion de sa structure du capital, le portefeuille de GO Partners surveille le rendement et ajuste son capital en fonction de ses stratégies de placement et de l'évolution de la conjoncture économique. Pour maintenir ou ajuster sa structure du capital, le portefeuille de GO Partners peut émettre des titres de capitaux propres ou de nouveaux titres d'emprunt, émettre de nouveaux titres d'emprunt pour remplacer la dette existante (qui présente des caractéristiques différentes) ou réduire la dette existante.

18. Transactions entre parties liées

Les transactions entre le portefeuille de GO Partners et ses parties liées sont décrites ci-après :

Produits tirés des immeubles

En 2024 et pour le trimestre clos le 31 mars 2025, la direction du portefeuille de GO Partners a envisagé de procéder à une acquisition stratégique visant Copper, ce qui nécessitait qu'un certain nombre d'unités demeurent inoccupées en vue d'une possible occupation immédiate. La société mère a convenu d'assumer le coût associé au fait de faire en sorte que ces unités demeurent inoccupées dans l'intervalle. Par conséquent, les parties liées à GO Partners ont conclu des contrats avec le portefeuille de GO Partners afin de louer certaines unités dans Copper au titre desquelles des produits locatifs de 614 \$ et 704 \$ ont été perçus de ces parties liées pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, respectivement. Les contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tierces parties non liées.

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, la direction a loué des unités à des membres du groupe. Des produits locatifs de 123 \$ et 24 \$ ont été perçus de ces parties liées pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, respectivement. Les contrats de location ont été conclus aux taux du marché, conformément aux modalités offertes aux tierces parties non liées.

Les produits locatifs perçus des parties liées pour les trimestres clos les 31 décembre mars 2025 et 2024 ont totalisé 737 \$ et 728 \$, respectivement.

Portefeuille de GO Partners
Notes afférentes aux états financiers intermédiaires combinés résumés (suite)
(non audité)
Trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024
(en milliers de dollars américains)

18. Transactions entre parties liées (suite)

Frais de gestion

Des services clés de gestion d'actifs et d'immeubles ont été fournis au portefeuille de GO Partners par certains membres du même groupe que GO Partners. Pour la période allant du 1^{er} avril 2024 au 31 décembre 2024, le portefeuille de GO Partners a engagé des frais de gestion d'actifs et de gestion d'immeubles combinés correspondant à 3 % des produits bruts (au sens des conventions applicables), représentant les coûts liés aux services de gestion et aux services de gestion d'immeubles. Les conventions applicables sont renouvelées automatiquement pour une période d'un an, jusqu'à ce qu'elles soient résiliées, comme le prévoit la convention applicable.

Pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} avril 2024, le portefeuille de GO Partners a engagé des frais de gestion d'actifs se rapportant à certains membres du même groupe que GO Partners d'un montant correspondant à 2,5 % des produits bruts, représentant les coûts liés aux services de gestion. Au cours de cette période, des services de gestion d'immeubles ont été fournis par un tiers indépendant moyennant des frais équivalant à 0,5 % des produits bruts (au sens des conventions applicables).

Les frais engagés pour les services de gestion d'actifs, qui représentent une charge de rémunération pour le membre du même groupe, se sont chiffrés à 1 010 \$ et à 794 \$ pour les trimestres clos les 31 mars 2025 et 2024, respectivement.

New York Community Bank

Aux 31 mars 2025 et 2024, à la suite de la révision à la baisse de la cote de crédit de la New York Community Bank (« NYCB »), la direction a transféré temporairement des soldes de trésorerie soumise à des restrictions de 10 940 \$ et de 7 669 \$, respectivement, qui étaient détenues à la NYCB dans un compte de JPMorgan Chase détenu par un membre du même groupe que le portefeuille de GO Partners. Ce montant a été inclus dans les montants à recevoir de parties liées à l'état combiné de la situation financière ci-joint au 31 décembre 2024. En 2025, les fonds ont été déposés dans de nouveaux comptes distincts de la Dime Community Bank détenus par le portefeuille de GO Partners.

Autres transactions avec des parties liées

De temps à autre, le portefeuille de GO Partners vire des montants à d'autres entités du portefeuille de GO Partners. Ces montants ne portent pas intérêt et sont exigibles à vue. Au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024, ces transferts totalisaient 6 327 \$ et 5 526 \$, respectivement, et étaient inclus dans les montants à recevoir de parties liées dans les états intermédiaires combinés résumés de la situation financière ci-joints.

19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau qui suit résume les variations des autres éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation :

	Pour les trimestres clos les	
	31 mars	
	2025	2024
	(non audité)	(non audité)
Variation des passifs financiers liés aux porteurs de parts attribuable aux intérêts ajoutés au principal	9 786 \$	9 187 \$

20. Événements postérieurs à la date de clôture

La direction du portefeuille de GO Partners a évalué les événements postérieurs à la date de clôture jusqu'au ● 2025, date de publication autorisée des états financiers intermédiaires combinés résumés.

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de Two Sutton, ce qui a permis de proroger au 30 septembre 2025 la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de Two Sutton.

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de 685 First, ce qui a permis de proroger au ● la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de 685 First.

Le ●, le portefeuille de GO Partners a obtenu une dispense temporaire du prêteur de Copper, ce qui a permis de proroger au ● la date à laquelle les états financiers audités de l'immeuble et du garant doivent être délivrés au prêteur de Copper.

ANNEXE A RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

1. Introduction

Le comité d'audit (le « **comité** ») de GO Residential Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») est un comité du conseil des fiduciaires de la FPI (le « **conseil** »). Comme il y a été délégué par le conseil, le comité s'acquitte des responsabilités énoncées dans les présentes règles (les « **règles** »).

2. Membres

Nombre de membres

Le comité est composé d'au moins trois membres du conseil (les « **fiduciaires** »), dont la majorité est constituée de résidents du Canada pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et du règlement pris en application de celle-ci (un « **résident canadien** »).

Indépendance des membres

Chaque membre du comité est indépendant au sens des dispositions du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion.

Durée du mandat

Les membres du comité sont nommés par le conseil dans les plus brefs délais après la fin de chaque assemblée des porteurs de parts de la FPI au cours de laquelle des fiduciaires sont élus, étant entendu que si la composition du comité n'est pas ainsi établie, chaque fiduciaire alors membre du comité continuera de siéger au comité à ce titre jusqu'à la nomination de son remplaçant. Chaque membre du comité y siège au gré du conseil jusqu'à ce que le membre démissionne, soit destitué ou cesse d'être un fiduciaire.

Président du comité

Au moment de la nomination des membres du comité, le conseil peut nommer un président du comité (le « **président du comité** »). Si le conseil ne nomme pas un président du comité, les membres du comité désignent un président du comité au moyen d'un vote majoritaire du comité plénier, étant entendu qu'en l'absence de la désignation d'un président du comité, le fiduciaire alors président du comité demeurera en poste jusqu'à la nomination de son remplaçant. Le président du comité doit être membre du comité.

En l'absence du président du comité à une réunion du comité, les membres du comité qui sont présents peuvent nommer l'un d'entre eux à titre de président pour cette réunion.

Compétences financières des membres

Au moment de sa nomination au comité, chaque membre du comité possède, ou doit acquérir dans un délai raisonnable après sa nomination, la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées au moment de la lecture des états financiers de la FPI.

En outre, au moins un membre du comité a le titre de comptable professionnel agréé ou possède de l'expérience à titre de chef des finances, de contrôleur général ou toute autre expérience similaire, ou a démontré qu'il possède une expérience appréciable de supervision de ces fonctions à titre de membre de la haute direction.

3. Réunions

Lieu des réunions

Les réunions du comité peuvent être tenues en tout lieu au Canada, mais seulement au Canada, y compris par téléphone ou un autre moyen de communication électronique à partir du Canada (p. ex., une conférence téléphonique tenue par une personne au Canada).

Fréquence des réunions

Le comité se réunit aussi souvent qu'il le juge approprié pour s'acquitter de ses responsabilités, mais quoi qu'il en soit au moins une fois par trimestre civil de la FPI.

Quorum

Le comité ne peut délibérer sur aucune question au cours d'une réunion à moins qu'il n'y ait quorum. La majorité des membres du comité constituent le quorum, à la condition que la majorité des membres qui composent ce quorum a) soient des résidents du Canada et b) soient présents à la réunion au Canada ou y participent à partir d'un endroit au Canada.

Convocation de réunions

Le président du comité, tout membre du comité, les auditeurs externes de la FPI, le président du conseil, le fiduciaire indépendant principal (le cas échéant), le chef de la direction ou le chef des finances peuvent convoquer une réunion du comité moyennant un préavis d'au moins 48 heures aux membres du comité.

Procès-verbaux; rapports au conseil

Le comité tient à jour les procès-verbaux ou autres registres des réunions et des activités du comité suffisamment détaillés pour donner la teneur des discussions qui ont eu lieu. Lorsqu'il est approuvé par le comité, le procès-verbal est mis à la disposition des autres membres du conseil. Toutefois, le président du comité peut faire rapport verbalement au conseil de toute question qui, à son avis, requiert l'attention immédiate du conseil.

Présence de non-membres

Les auditeurs externes de la FPI ont le droit de recevoir un avis de convocation, d'assister et de prendre la parole à chaque réunion du comité. En outre, le comité peut inviter à une réunion des dirigeants ou des employés de la FPI, des conseillers juridiques, des experts-conseils ou d'autres personnes dont il juge la présence nécessaire ou souhaitable afin de s'acquitter de ses responsabilités.

Au moins une fois l'an, le comité rencontre la direction afin de discuter de questions que le comité ou ces personnes jugent pertinentes.

Réunions en l'absence de la direction et séances à huis clos

À chacune de ses réunions, le comité tient une séance à huis clos hors de la présence de la direction et des fiduciaires non indépendants, et l'ordre du jour de chaque réunion du comité permet la tenue d'une telle séance.

En outre, le comité se réunit périodiquement et séparément, au cours de réunions régulières ou imprévues ou durant des parties de réunions, à huis clos ou autrement, avec la direction et l'auditeur externe de la FPI comme le comité le juge approprié.

Libre consultation de la direction et des documents comptables

Le comité a le droit de consulter en tout temps la direction et les employés de la FPI ainsi que les documents comptables de celle-ci.

4. Responsabilités

Le comité a les fonctions et les responsabilités énoncées ci-après ainsi que toutes les autres fonctions qui lui sont spécifiquement déléguées par le conseil et que le conseil est autorisé à déléguer en vertu de la déclaration de fiducie qui régit la FPI (la « **déclaration de fiducie** ») et de la législation et de la réglementation applicables. Outre ces fonctions et responsabilités, le comité exerce les fonctions et les responsabilités requises d'un comité d'audit aux termes des exigences en vigueur à l'occasion, de la déclaration de fiducie, des bourses à la cote desquelles les titres de la FPI sont inscrits ou des organismes d'État ou de réglementation régissant la FPI (collectivement, les « **exigences applicables** »), ou que le conseil juge par ailleurs nécessaires ou appropriées.

Rapports financiers

a) Généralités

Le comité est responsable de la supervision des états financiers et de la communication de l'information financière de la FPI. La direction est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers et de la communication de l'information financière de la FPI ainsi que de la pertinence des principes comptables et des politiques de communication de la FPI. Les auditeurs externes sont chargés d'auditer les états financiers consolidés annuels de la FPI et d'examiner les états financiers intermédiaires non audités de la FPI.

b) Examen des rapports financiers annuels

Le comité examine les états financiers audités consolidés annuels de la FPI, le rapport des auditeurs s'y rapportant, s'il y a lieu, et le rapport de gestion connexe (le « **rapport de gestion** »). Après avoir effectué son examen, s'il le juge souhaitable, le comité approuve les états financiers annuels et le rapport de gestion connexe et recommande au conseil de les approuver.

c) Examen des rapports financiers intermédiaires

Le comité examine les états financiers consolidés intermédiaires de la FPI, le rapport des auditeurs s'y rapportant, le cas échéant, et le rapport de gestion connexe. Après avoir effectué son examen, s'il le juge souhaitable, le comité approuve les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe et recommande au conseil de les approuver.

d) Questions liées à l'examen

Dans le cadre de son examen des états financiers annuels ou des états financiers intermédiaires, le comité doit :

- (i) rencontrer la direction et les auditeurs afin de discuter des états financiers et du rapport de gestion;
- (ii) examiner l'information communiquée dans les états financiers;
- (iii) examiner le rapport d'audit ou le rapport d'examen, le cas échéant, préparé par les auditeurs externes;
- (iv) sur demande, discuter avec la direction, les auditeurs et le conseiller juridique interne (le cas échéant) de tout litige ou autre éventualité qui pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers de la FPI;
- (v) passer régulièrement en revue les politiques comptables primordiales de la FPI suivies et les autres estimations et décisions importantes, de nature comptable et autre, qui sous-tendent les états financiers présentés par la direction;
- (vi) considérer l'incidence des politiques comptables importantes sur les questions à caractère litigieux ou émergentes pour lesquelles il n'y a pas de consensus ou de directives faisant autorité;
- (vii) examiner le processus de la direction quant à la formulation des estimations comptables sensibles et au caractère raisonnable de ces estimations;
- (viii) examiner les ajustements d'audit importants, constatés ou non;

- (ix) analyser l'incidence importante d'initiatives comptables réglementaires ou de structures hors bilan sur les états financiers présentés par la direction, notamment les exigences relatives à des opérations complexes ou inhabituelles, les changements importants aux principes comptables et les autres traitements prescrits par les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») applicables;
- (x) passer en revue les changements importants apportés aux politiques et aux pratiques comptables ainsi que leur incidence sur les états financiers présentés par la direction;
- (xi) sonder au moins annuellement la direction de la FPI et les auditeurs de la FPI pour savoir s'ils ont des préoccupations concernant la qualité ou l'audace des politiques comptables de la direction;
- (xii) examiner avec les auditeurs les traitements comptables de remplacement dont ils ont discuté avec la direction;
- (xiii) examiner avec la direction les modifications importantes apportées aux IFRS ainsi que les questions d'audit et de comptabilité émergentes et leurs incidences éventuelles;
- (xiv) examiner avec la direction les questions qui pourraient avoir un effet important sur les états financiers;
- (xv) examiner le rapport de la direction sur l'efficacité du contrôle interne de l'information financière;
- (xvi) évaluer les facteurs qui, d'après la direction, peuvent influencer les résultats financiers futurs;
- (xvii) analyser les résultats du programme de dénonciation au comité d'audit de la FPI;
- (xviii) examiner toute autre question liée aux états financiers qui est soulevée par les auditeurs ou la direction ou qui doit être communiquée au comité conformément aux principes comptables, aux normes d'audit ou aux exigences applicables.

e) Autres communications de l'information financière

Le comité est chargé d'examiner l'information financière communiquée dans les prospectus ou d'autres documents d'offre de titres de la FPI, ainsi que les communiqués présentant des résultats financiers de la FPI ou basés sur ceux-ci et toute autre information financière importante communiquée au public, y compris conformément à la politique de communication de l'information de la FPI, aux perspectives financières importantes (p. ex., les prévisions de résultats) et à l'information financière de nature prospective (p. ex., les états financiers prévisionnels) communiquées aux agences de notation ou au public, et les mesures financières non conformes aux IFRS importantes, les ratios non conformes aux PCGR, le total des mesures sectorielles, les mesures de gestion du capital et les mesures financières supplémentaires (au sens donné à chacune de ces expressions dans le *Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières*).

Le comité est chargé de s'assurer que des procédures satisfaisantes sont en place pour l'examen de l'information financière tirée ou extraite des états financiers de la FPI qui est communiquée au public par la FPI et d'évaluer périodiquement ces procédures.

Auditeurs externes

a) Généralités

Le comité est directement chargé de la supervision et de l'examen de l'efficacité des travaux des auditeurs, notamment les travaux réalisés par les auditeurs en vue d'élaborer et de délivrer un rapport d'audit ou de fournir d'autres services d'audit, d'examen ou de certification, ou de tout autre travail connexe. Lorsqu'un changement d'auditeurs est proposé, le comité examine toutes les questions touchant le changement, y compris l'information qu'il est nécessaire de communiquer pour satisfaire aux obligations imposées par la loi et suivre les étapes prévues pour une transition ordonnée.

b) Nomination et rémunération

Le comité examine et, s'il le juge opportun, recommande la nomination des auditeurs externes de la FPI au conseil à des fins d'approbation et approuve leur rémunération. Le comité a le pouvoir ultime d'approuver les conditions et les honoraires des missions d'audit, notamment le plan d'audit des auditeurs.

c) Résolution de conflits

Le comité est chargé d'évaluer l'efficacité de la relation de travail que les auditeurs externes de la FPI entretiennent avec la direction et de résoudre les désaccords entre la direction et les auditeurs concernant les questions liées à la présentation de l'information financière qui sont portées à son attention.

Le comité examine chaque événement à déclarer, y compris les désaccords, les questions non résolues et les consultations avec les auditeurs de la FPI, qu'un changement d'auditeur soit prévu ou non, et reçoit et examine tous les rapports préparés par les auditeurs.

d) Discussions avec les auditeurs

Au moins une fois par année, le comité discute avec les auditeurs des questions soulevées par les normes d'audit applicables dont les auditeurs sont tenus de discuter avec le comité.

e) Plan d'audit

Au moins une fois l'an, le comité examine un sommaire du plan d'audit annuel des auditeurs. Le comité prend en considération et examine, avec les auditeurs, tout changement important à la portée du plan.

f) Rapport d'examen trimestriel

Le comité examine tout rapport préparé par les auditeurs à l'égard de chacun des états financiers intermédiaires de la FPI.

g) Indépendance des auditeurs

Au moins une fois par année, et avant que les auditeurs établissent leur rapport sur les états financiers annuels, le comité obtient, de la part des auditeurs, une déclaration écrite officielle décrivant tous les liens entre les auditeurs et la FPI, discute avec les auditeurs de tout lien ou service déclaré qui pourrait avoir une incidence sur l'objectivité et l'indépendance des auditeurs et obtient une confirmation écrite de la part des auditeurs énonçant qu'ils sont objectifs et indépendants au sens des règles de déontologie adoptées par l'institut ou l'ordre des comptables agréés provincial duquel les auditeurs sont membres et des autres exigences applicables. Le comité prend les mesures appropriées pour surveiller l'indépendance des auditeurs.

h) Obligation d'approbation préalable des services non liés à l'audit

Le comité approuve au préalable les honoraires versés aux auditeurs pour l'exécution de services non liés à l'audit pour le compte de la FPI ou de ses filiales, comme il le juge souhaitable conformément aux exigences applicables et aux pratiques et procédures approuvées par le conseil. Le comité d'audit évalue l'incidence de ces services et de ces honoraires sur l'indépendance des auditeurs. Le comité peut déléguer le pouvoir d'approbation préalable à un membre du comité. Les décisions prises par un membre du comité à qui ce pouvoir a été délégué doivent être présentées au comité plénier à sa première réunion régulière après l'approbation.

i) Approbation des politiques en matière d'embauche

Le comité examine et approuve les politiques d'embauche de la FPI en ce qui concerne les actuels et anciens associés et salariés des actuels et anciens auditeurs externes de la FPI.

j) Dirigeants financiers

Le comité examine la nomination de membres clés de la direction financière, en discute avec la direction et recommande des candidats compétents au conseil, au besoin.

Contrôles internes

a) Généralités

Le comité examine le système de contrôles internes de la FPI.

b) Établissement, examen et approbation

Le comité oblige la direction à mettre en place et à maintenir des systèmes appropriés de contrôles internes conformément aux exigences applicables, notamment des contrôles internes à l'égard de l'information financière et la présentation de l'information, et à examiner, à évaluer et à approuver ces procédures. Au moins une fois l'an, le comité examine périodiquement ce qui suit avec la direction et les auditeurs :

- (i) l'efficacité, l'inefficacité ou les lacunes concernant la conception ou la mise en œuvre des contrôles internes de la FPI (y compris le système informatique de contrôle et de sécurité); le cadre global de contrôle pour la gestion des risques d'affaires; les contrôles comptables, financiers et de communication de l'information (notamment les contrôles sur la présentation de l'information financière), les contrôles non financiers et les contrôles juridiques et réglementaires et l'incidence de toute lacune décelée dans les contrôles internes sur les conclusions de la direction;
- (ii) tous changements importants dans les contrôles internes de l'information financière qui sont communiqués ou que l'on songe à communiquer, y compris ceux dans les documents réglementaires déposés périodiquement par la FPI;
- (iii) toute question importante soulevée par une demande de renseignements ou une enquête par les organismes de réglementation de la FPI; le programme de prévention et de recherche des fraudes de la FPI, y compris les lacunes des contrôles internes susceptibles d'avoir un effet sur l'intégrité de l'information financière ou d'exposer la FPI à d'autres pertes importantes liées à des fraudes internes ou externes, ainsi que l'étendue de ces pertes et toute mesure disciplinaire relativement aux fraudes prise contre la direction ou contre d'autres employés qui jouent un rôle important dans la présentation de l'information financière;
- (iv) toutes questions et recommandations importantes connexes des auditeurs ainsi que la réponse de la direction à leur égard, notamment le calendrier de mise en œuvre des recommandations visant à corriger les faiblesses des contrôles internes à l'égard de la présentation de l'information financière et des contrôles à l'égard de l'information présentée.

Gestion du risque

Le comité est chargé de superviser le repérage et l'évaluation par la direction des principaux risques auxquels sont exposées les activités de la FPI ainsi que la mise en œuvre et la gestion de systèmes de gestion appropriés de ces risques en vue de parvenir à un juste équilibre entre la prise de risques, d'une part, et le rendement potentiel pour les porteurs de titres de la FPI et la viabilité à long terme de la FPI, d'autre part. Dans cette optique, le comité doit exiger que la direction l'informe périodiquement des risques inhérents aux activités de la FPI (y compris la capacité de réaction en cas de crise, la continuité des activités, les contrôles du système informatisé, la cybersécurité et la sécurité de l'information ainsi que les plans de reprise après sinistre), du degré approprié d'atténuation du risque et du contrôle du risque, de l'ensemble de la conformité avec les politiques de gestion du risque de la FPI et de l'efficacité de celles-ci, et des risques résiduels après la mise en œuvre des contrôles du risque, et le comité évalue cette information que la direction lui fournit. Le comité informe périodiquement le conseil des principaux risques auxquels la FPI est exposée et des mesures que la direction a prises pour gérer ces risques.

Conformité aux exigences légales et réglementaires

Le comité examine les rapports préparés par le secrétaire général et d'autres membres de la direction de la FPI à l'égard : a) de questions de droit ou de conformité qui peuvent avoir une incidence importante sur la FPI; b) de l'efficacité des politiques en matière de conformité de la FPI; et c) de toute communication importante reçue d'organismes de réglementation. Le comité examine l'évaluation et les observations de la direction à l'égard de la conformité à la législation et aux directives applicables ainsi que les projets de la direction pour rectifier toute lacune repérée.

Procédures de dénonciation

Le comité doit établir des procédures en ce qui concerne : a) la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par la FPI à l'égard de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou des questions d'audit; et b) la dénonciation confidentielle sous le couvert de l'anonymat par des salariés de la FPI de préoccupations concernant des pratiques douteuses en matière de comptabilité ou d'audit.

Toute plainte ou préoccupation reçue doit être examinée par le comité et, si le comité juge qu'il y a lieu de procéder à une enquête, il ordonne au président du comité de retenir les services de conseillers externes, comme il est jugé nécessaire ou souhaitable, afin d'ouvrir une enquête sur la question et il collabore avec la direction afin de mener l'enquête à bien.

Communication du comité d'audit

Le comité prépare, examine et approuve toute communication du comité d'audit aux termes des exigences applicables dans les documents d'information de la FPI.

Délégation

Le comité peut, dans la mesure permise par les exigences applicables, désigner un sous-comité chargé d'examiner toute question relevant des présentes règles, selon ce qu'il juge approprié.

5. Conflits d'intérêts

Le comité examine les politiques, les procédures et les exigences de la FPI concernant l'examen et l'approbation ou l'évitement des conflits d'intérêts. Le comité évalue les résultats de tout examen de ces politiques, procédures et exigences fait par les auditeurs externes de la FPI.

6. Conseillers externes

Le comité peut mener ou autoriser des enquêtes sur des questions qui relèvent de ses responsabilités et de ses fonctions décrites précédemment ou les étudier et peut, aux frais de la FPI, retenir auprès d'une source indépendante de la direction des services comptables ou juridiques, des services-conseils ou d'autres services-conseils d'experts et mettre fin à ces services, en avisant le président du conseil, le fiduciaire indépendant principal (si nommé) ou le chef de la direction de la FPI, comme le comité le juge approprié. En vue de ce qui précède, le comité a le pouvoir exclusif de retenir auprès d'une source indépendante de la direction les services de tels conseillers ou consultants pour l'aider à évaluer ces questions, et de mettre fin à ces services et il a le pouvoir exclusif d'approuver les honoraires des conseillers ou des consultants ainsi que les autres modalités de leur mandat.

7. Aucune création de droits

Les présentes règles constituent un énoncé de politiques générales et s'inscrivent dans le cadre de gouvernance flexible selon lequel les comités du conseil aident le conseil à diriger les affaires de la FPI. Bien qu'elles doivent être interprétées conformément à l'ensemble des exigences applicables, elles ne visent pas à établir des obligations juridiquement contraignantes.

8. Examen des règles

Le comité examine et met à jour les présentes règles périodiquement (et au moins tous les trois ans) et, de concert avec l'examen et les recommandations du comité de la rémunération, de la gouvernance et des candidatures à cet égard, il présente les règles mises à jour au conseil aux fins d'approbation.

ATTESTATION DE LA FPI ET DU PROMOTEUR

Le 11 juillet 2025

La présente version modifiée du prospectus (y compris les documents de commercialisation qui y sont inclus ou 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.

GO RESIDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Par : (signé) JOSHUA GOTLIB
Chef de la direction et chef des investissements

Par : (signé) PETER SWEENEY
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

Par : (signé) MEYER ORBACH
Fiduciaire

Par : (signé) KYLE PERMUT
Fiduciaire

GO PARTNERS LLC (à titre de promoteur)

Par : (signé) MEYER ORBACH
Signataire autorisé

Par : (signé) JOSHUA GOTLIB
Signataire autorisé

ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ EN EXPLOITATION

Le 11 juillet 2025

La présente version modifiée du prospectus (y compris les documents de commercialisation qui y sont inclus ou 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.

GO RESIDENTIAL OPERATING LLC

Par : (signé) JOSHUA GOTLIB
Président

Par : (signé) MATTHEW KELLER
Trésorier

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 11 juillet 2025

À notre connaissance, la présente version modifiée du prospectus (y compris les documents de commercialisation qui y sont inclus ou 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.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) GREG KAY
Directeur général

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) MICHAEL BRODIE
Directeur général

MERRILL LYNCH CANADA INC.

Par : (signé) DEEP KHOSLA
Directeur général

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DAVID SWITZER
Directeur général

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE
Directeur général

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) KARIM KABBARA
Directeur général

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) MARK EDWARDS
Directeur général

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) MARK SILVESTRE
Directeur général