

Primaris Real Estate Investment Trust

Acquisition ferme de parts de fiducie par voie de nouvelle émission et de reclassement

Sommaire des modalités

Le 2 octobre 2024

Un prospectus préalable de base définitif daté du 6 août 2024 contenant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Un exemplaire du prospectus préalable de base définitif, de tout supplément de prospectus préalable applicable et de toute modification des documents peut être consulté sur SEDAR+. On peut obtenir des exemplaires de ces documents en s'adressant à : RBC Dominion valeurs mobilières Inc. au 180 Wellington Street West, 8th Floor, Toronto (Ontario) M5J 0C2, à l'attention de Distribution Center, ou par courriel à Distribution.RBCDS@rbccm.com; à Desjardins Marché des capitaux au 25 York St., 10th Floor, Toronto (Ontario) M5J 2V5, à l'attention de Equity Capital Markets, ou par courriel à ecm@desjardins.com; ou à Valeurs Mobilières TD au 1625 Tech Avenue, Mississauga (Ontario) L4W 5P5, à l'attention de Symcor, NPM, ou par téléphone au 289 360-2009, ou par courriel à sdccconfirms@td.com, tout en prenant soin de fournir à la personne-ressource une adresse de courriel ou une adresse postale, selon le cas.

Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux titres offerts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus préalable de base définitif, les suppléments de prospectus préalable applicables et les modifications de ces documents pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux titres offerts, avant de prendre une décision d'investissement.

ÉMETTEUR :	Primaris Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »)
PORTEUR VENDEUR :	Office d'investissement du Régime de pensions du Canada (le « porteur vendeur »).
PLACEMENT :	Placement de 4 475 119 parts de fiducie (les « parts ») de la Fiducie, composées de 2 187 836 nouvelles parts (les « nouvelles parts ») qui seront émises par la Fiducie (le « placement de nouvelles parts ») et de 2 287 283 parts (les « parts reclassées ») qui seront vendues par le porteur vendeur (le « reclassement » et, avec le placement de nouvelles parts, le « placement »).
MONTANT :	69 588 100 \$, composés de 34 020 850 \$ de nouvelles parts et de 35 567 251 \$ de parts reclassées, compte non tenu de l'option de surallocation.
PRIX D'OFFRE :	15,55 \$ par part.
OPTION DE SURALLOCATION :	À tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement (la « clôture »), les preneurs fermes pourront exercer en totalité ou en partie une option leur permettant d'acheter jusqu'à 328 175 nouvelles parts supplémentaires émises par la Fiducie au prix d'offre pour couvrir leur position de surallocation, le cas échéant (les « parts visées par l'option de surallocation »).
EMPLOI DU PRODUIT :	La Fiducie ne tirera aucun produit du reclassement. Le produit net tiré du reclassement sera payable au porteur vendeur. La Fiducie a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement de nouvelles parts (y compris le produit tiré de la vente de parts visées par l'option de surallocation) au remboursement de la dette contractée pour financer une tranche du prix d'achat de l'acquisition annoncée précédemment de Les Galeries de la Capitale, centre commercial régional de premier plan sur le marché situé à Québec, dont la clôture a eu lieu le 1^{er} octobre 2024.
PARTICIPATION CONSERVÉE :	Le porteur vendeur ne détiendra plus de parts de la Fiducie après le placement.
DISTRIBUTION EN ESPÈCES :	Les distributions en espèces sont payables mensuellement conformément à la politique en matière de distributions de la Fiducie vers le 15 de chaque mois. Si le conseil des fiduciaires de la Fiducie en déclare, la première distribution à laquelle



Marchés
des Capitaux



auront droit les souscripteurs dans le cadre du placement sera payable vers le 15 novembre 2024 aux porteurs de parts inscrits vers le 31 octobre 2024. Si la clôture du placement ou l'exercice de l'option de surallocation a lieu après la date de clôture des registres pour la distribution de la Fiducie sur les parts pour le mois d'octobre 2024, qui devrait être le 31 octobre 2024, la Fiducie effectuera un paiement en espèces aux chefs de file ou par leur intermédiaire ou au bénéfice des souscripteurs des parts ou des parts visées par l'option de surallocation, selon le cas, correspondant au montant par part que la Fiducie aura distribué à ses porteurs de parts pour le mois d'octobre 2024 comme si ces souscripteurs avaient été des porteurs de parts à la date de clôture des registres pour cette distribution, le paiement devant être effectué à la plus éloignée des dates suivantes : (i) la date de clôture ou la date d'expiration de l'option de surallocation, selon le cas, ou (ii) la date de versement de la distribution d'octobre 2024 aux porteurs de parts de la Fiducie.

INSCRIPTION À LA COTE :

Les parts se négocient à la Bourse de Toronto sous le symbole « PMZ.UN » et les parts émises dans le cadre du placement seront inscrites et négociées à la Bourse de Toronto.

TYPE DE PLACEMENT :

Appel public à l'épargne dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada au moyen d'un supplément de prospectus au prospectus préalable de base de la Fiducie daté du 6 août 2024. Placement privé aux États-Unis auprès d'« acheteurs institutionnels qualifiés » (*qualified institutional buyers*) conformément à la Rule 144A prise en application de la *Securities Act of 1933* des États-Unis.

TYPE DE PRISE FERME :

Acquisition ferme, sous réserve d'une convention de prise ferme mutuellement acceptable comportant des conditions de clôture et des dispositions de résiliation en cas de force majeure, de changement réglementaire ou fiscal et de changement défavorable important survenant d'ici la clôture.

BLOCAGE :

La Fiducie conclura une convention de blocage de 90 jours avec ses fiduciaires et ses dirigeants.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT :

Admissibles aux REER, aux REEE, aux REEI, aux FERR, aux CELI, aux RPDB et aux CELIAPP.

CHEFS DE FILE :

RBC Marchés des Capitaux, Desjardins Marché des capitaux, Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés des capitaux CIBC, Financière Banque Nationale et Banque Scotia.

RÉMUNÉRATION DES PRENEURS FERMES :

Rémunération de 4,00 % payable par la Fiducie à l'égard des nouvelles parts et des parts visées par l'option de surallocation et de 4,00 % payable par le porteur vendeur à l'égard des parts reclassées.

CLÔTURE :

Le 9 octobre 2024.

Les parts n'ont pas été et ne seront pas inscrites en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis, en sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État des États-Unis (au sens de United States dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933 (les « États-Unis »)). Par conséquent, les parts ne pourront être offertes, vendues ou remises, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et en conformité avec les lois sur les valeurs mobilières d'État applicables. Le présent sommaire des modalités ne constitue ni une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat visant les titres offerts aux présentes aux États-Unis.

