

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

*Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), le prospectus préalable de base simplifié daté du 10 juin 2021 auquel il se rapporte (le « **prospectus** »), dans sa version modifiée ou complétée, tous les documents réputés intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le 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. Les titres offerts par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») ou de toute loi sur les valeurs mobilières étatique. Par conséquent, les titres offerts par les présentes ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique (les « **États-Unis** »), sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent supplément de prospectus et le prospectus ne constituent pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts aux présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement les exemplaires de documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus sur demande adressée au secrétaire de Timbercreek Financial Corp. au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1, par téléphone au 416-923-9967, ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ DATÉ DU 10 JUIN 2021

NOUVELLE ÉMISSION

Le 17 novembre 2021



TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

40 000 000 \$

Déventures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % échéant le 31 décembre 2028

Le présent supplément de prospectus vise le placement (le « **placement** ») de déventures subordonnées convertibles non garanties à 5,00 % d'un capital global de 40 000 000 \$ (les « **déventures** ») de Timbercreek Financial Corp. (la « **société** », « **nous** », « **notre** » ou « **nos** ») en coupures de 1 000 \$ et en multiples de cette somme au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **prix d'offre** »). Les déventures porteront intérêt au taux annuel de 5,00 % payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année (ou le jour ouvrable suivant si une date du versement d'intérêt n'est pas un jour ouvrable), le premier paiement d'intérêt ayant lieu le 30 juin 2022. Le premier paiement d'intérêt sur les déventures comprendra l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la clôture du placement, inclusivement, jusqu'au 30 juin 2022, exclusivement. La date d'échéance des déventures est le 31 décembre 2028 (la « **date d'échéance** »). Le paiement du capital et de l'intérêt couru sur les déventures sera subordonné, quant au droit de paiement, au paiement intégral anticipé de la totalité de la dette de premier rang actuelle et future de la société. À la date d'échéance, les déventures peuvent, à notre gré, être remboursées en espèces ou sous forme d'actions ordinaires de la société (les « **actions ordinaires** »). Se reporter à la rubrique « Description des déventures faisant l'objet du placement » pour de plus amples renseignements concernant les déventures.

Privilege de conversion des déventures

Chaque débenture sera convertible en actions ordinaires, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou, s'il est antérieur, en cas de rachat, le jour ouvrable précédant la date fixée par la société pour le rachat des déventures, au prix de conversion de 11,40 \$ par action ordinaire, soit un taux de conversion d'environ 87,7193 actions ordinaires par tranche de 1 000 \$ de capital de déventures, sous réserve de rajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie, révisant les déventures (le « **prix de conversion** »). Les porteurs qui convertissent leurs déventures recevront, en plus du nombre applicable d'actions ordinaires devant être reçues à la conversion, l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier paiement d'intérêt (au sens des présentes) sur leurs déventures jusqu'à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par la société pour déterminer les actionnaires qui ont le droit de recevoir un dividende sur les actions avant la date de

conversion. Si la société suspend les dividendes réguliers, le porteur de débentures, en plus du nombre applicable d'actions ordinaires devant être reçues à la conversion, aura le droit de recevoir l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier paiement d'intérêt, inclusivement, jusqu'à la date de conversion, exclusivement. Se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement - Privilège de conversion » pour de plus amples renseignements concernant le privilège de conversion.

La société est une société fusionnée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) et son siège social et établissement principal est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1. La société est une société de placement hypothécaire (« SPH ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « LIR ») dont l'activité consiste à accorder du financement à des investisseurs immobiliers admissibles qui nécessitent du financement pendant la phase de transition du processus d'investissement. Se reporter à la rubrique « Description sommaire de l'activité » pour de plus amples détails.

Les actions ordinaires en circulation sont inscrites et négociées à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « TF ». La société a demandé l'inscription des débentures faisant l'objet du placement aux termes du présent supplément de prospectus et des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion (et dans certaines circonstances au rachat ou à l'échéance) des débentures, à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation pour la société de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Le 15 novembre 2021, date à laquelle le placement a été annoncé, le cours de clôture des actions ordinaires en circulation à la TSX s'établissait à 9,48 \$. Le 16 novembre 2021, soit le dernier jour de séance avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des actions ordinaires en circulation à la TSX s'établissait à 9,38 \$.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures. Il peut être impossible pour les acquéreurs de débentures aux termes du présent supplément de prospectus de les revendre, ayant ainsi une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leurs liquidités et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ».

Les débentures ne seront pas rachetables avant le 31 décembre 2024, sauf si certaines conditions sont remplies par suite d'un changement de contrôle (au sens des présentes). À compter du 31 décembre 2024 et avant le 31 décembre 2026, les débentures seront rachetables par la société, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, pourvu que le cours du marché en vigueur (au sens des présentes) à la date de remise de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026 et avant la date d'échéance, les débentures seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

Sous réserve de toute approbation requise des autorités de réglementation et pourvu qu'aucun cas de défaut (au sens des présentes) ne se soit produit ni se poursuive, la société pourra, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de payer, en totalité ou en partie, le capital et la prime (le cas échéant) sur les débentures qui doivent être rachetées ou qui sont arrivées à échéance, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 40 jours, en émettant le nombre d'actions ordinaires librement négociables obtenu par la division du capital des débentures devant être rachetées ou qui sont arrivées à échéance, selon le cas, par 95 % du cours du marché en vigueur (au sens des présentes) à la date fixée de rachat ou à la date d'échéance, selon le cas. Tout intérêt couru et impayé sur ces débentures sera versé en espèces. Se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement – Paiement au rachat ou à l'échéance ». De plus, sous réserve de toute approbation requise des autorités de réglementation et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni se poursuive, la société pourra choisir de s'acquitter de la totalité ou d'une partie de ses obligations de paiement de l'intérêt aux termes des débentures en remettant au fiduciaire des débentures (au sens des présentes) un nombre suffisant d'actions ordinaires librement négociables aux fins de vente, et le produit de cette vente sera affecté au règlement de l'obligation de paiement de l'intérêt sur les débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement – Option de paiement de l'intérêt sur les actions ».

La société sera tenue de faire une offre d'achat (au moyen d'une déclaration dans un document déposé publiquement, un communiqué ou autrement) par suite d'un changement de contrôle, dans les 30 jours suivant la remise d'un avis de ce changement de contrôle aux porteurs de débentures, de la totalité des débentures à un prix correspondant à 101 % de leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date d'achat, exclusivement. Les porteurs de débentures peuvent accepter cette offre, en totalité ou en partie. Se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement – Changement de contrôle de la société ».

Prix d'offre : 1 000 \$ par débenture

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes¹⁾</u>	<u>Produit net revenant à la société²⁾</u>
Par débenture	1 000 \$	40 \$	960 \$
Total ³⁾	40 000 000 \$	1 600 000 \$	38 400 000 \$

Nota :

- 1) Nous avons convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 4,0 % du produit brut total du placement, soit 40 \$ par débenture, y compris les débentures vendues à l'exercice de l'option de surallocation (au sens des présentes). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Avant déduction des frais du placement, estimés à 395 000 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront payables sur le produit tiré du placement.
- 3) Nous avons octroyé aux preneurs fermes une option d'achat de débentures supplémentaires dont le capital totalisera au plus 6 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ par débenture (l'« **option de surallocation** ») pouvant être exercée au gré des preneurs fermes sans obligation, en totalité ou en partie, à tout moment et jusqu'à 30 jours après la clôture du placement, pour couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à la société » totaliseront, avant déduction des frais estimatifs du placement, 46 000 000 \$, 1 840 000 \$ et 44 160 000 \$, respectivement. Le présent supplément de prospectus vise également le placement de l'attribution de l'option de surallocation. L'acquéreur des débentures visées par l'option de surallocation comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Taille maximale	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	6 000 000 \$ de capital global de débentures	Jusqu'à 30 jours après la clôture du placement	1 000 \$ par débenture

Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Raymond James Ltée, BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Stifel Nicolaus Canada Inc., Corporation Canaccord Genuity, iA Gestion privée de patrimoine inc. et Placements Manuvie incorporée (collectivement, les « **preneurs fermes** »), offrent conditionnellement, à titre de preneurs fermes, de vendre les débentures, sous les réserves d'usage concernant leur émission et leur livraison par la société et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions énoncées dans la convention de prise ferme mentionnée à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l. pour le compte de la société, et par Goodmans LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Le prix d'offre et les modalités des débentures ont été établis par voie de négociation entre la société et les preneurs fermes en fonction de la conjoncture du marché. Les preneurs fermes proposent d'offrir les débentures initialement au prix d'offre. **Après avoir entrepris des démarches raisonnables pour vendre la totalité des débentures au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent par la suite réduire le prix de vente aux investisseurs afin de vendre les débentures restantes. Cette réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant à la société. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. La clôture du placement est prévue vers le 3 décembre 2021, ou à toute autre date dont la société et les preneurs fermes peuvent convenir (la « **date de clôture** »), mais au plus tard le 10 décembre 2021.

Les certificats représentant le capital global des débentures seront délivrés sous forme nominative uniquement à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (« **CDS** ») et ils seront déposés auprès de CDS à la date de clôture. Aucun certificat attestant les débentures ne sera délivré aux acquéreurs, sauf dans certaines circonstances limitées, et l'inscription sera effectuée au moyen du service de dépôt de CDS. Les acquéreurs de débentures ne recevront qu'un avis d'exécution de la part du courtier enregistré qui est un adhérent de CDS ou duquel ou par l'intermédiaire duquel ils ont acquis une participation véritable dans les débentures.

Dans le cadre du placement et sous réserve de la législation applicable, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures à des niveaux différents de ceux qui pourraient par ailleurs prévaloir sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et Raymond James Ltée, sont, directement ou indirectement, des filiales d'une banque à charte canadienne qui est un prêteur de la société aux termes d'une facilité de crédit renouvelable, ou sont par ailleurs affiliées à une telle banque. La société peut donc être considérée comme un émetteur associé à Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et Raymond James Ltée termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. La société entend affecter le montant total du produit net tiré du placement au remboursement des sommes dues aux termes de la facilité de crédit – placements hypothécaires (au sens des présentes) et aux fins générales de l'entreprise. Se reporter aux rubriques « Relation entre la société et certains preneurs fermes » et « Emploi du produit ».

Les débetures ne constituent 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 des dispositions de cette loi ou d'une autre loi.

Un placement dans les débetures comporte certains risques qu'un acquéreur éventuel devrait examiner. Les acquéreurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque décrits aux présentes à la rubrique « *Facteurs de risque* » et ailleurs dans le présent supplément de prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi. Si vous recevez des actions ordinaires à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débetures conformément à leurs modalités, veuillez noter que le rendement d'un placement dans des actions ordinaires n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe et, dans ce cas, il y a un risque que les investisseurs ne récupèrent pas leur placement initial et le rendement prévu du placement reposera sur certaines hypothèses. Bien que la société prévoie faire des distributions de son capital disponible aux porteurs d'actions ordinaires (les « **actionnaires** »), ces distributions en espèces peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra des nombreux facteurs communiqués dans nos documents d'information continue, y compris le rendement financier des immeubles de son portefeuille de prêts hypothécaires (le « **portefeuille** »), les clauses restrictives de nos contrats de prêt et de titres d'emprunt, les besoins de notre fonds de roulement et nos besoins de capitaux à venir. De plus, la valeur marchande des actions ordinaires et des débetures peut diminuer si la société n'est pas en mesure de respecter ses cibles de distributions en espèces à l'avenir, et cette diminution pourrait être considérable. Un placement dans des actions ordinaires et des débetures est soumis à de nombreux facteurs de risque. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATION IMPORTANTE À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS	6
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	6
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	7
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	8
ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT	8
TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.	9
DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ.....	9
EMPLOI DU PRODUIT	12
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	12
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	13
DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIONS ORDINAIRES	14
DESCRIPTION DES DÉBENTURES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT	14
MODE DE PLACEMENT	23
PLACEMENTS ANTÉRIEURS	25
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	26
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	27
RELATION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES	33
FACTEURS DE RISQUE	33
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS.....	38
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	38
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	39
ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-2

INFORMATION IMPORTANTE À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document se compose de deux parties. La première partie est le présent supplément de prospectus, qui décrit les modalités spécifiques des débentures offertes et leur mode de placement et qui complète et met à jour certains renseignements qui figurent dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. La deuxième partie, le prospectus, donne des renseignements plus généraux, dont certains pourraient ne pas s'appliquer aux débentures offertes aux termes du présent supplément de prospectus. Le présent supplément de prospectus est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus uniquement aux fins du présent placement.

Les lecteurs ne doivent se fier qu'à l'information contenue dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi). La société et les preneurs fermes n'ont autorisé personne d'autre à fournir de l'information différente aux investisseurs éventuels et ceux-ci sont priés de ne pas se fier indûment à cette information. La société et les preneurs fermes n'offrent pas en vente les débentures dans les territoires où il est illégal de le faire. L'information qui figure dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi n'est valide qu'à leurs dates respectives. L'entreprise, les immeubles, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la société peuvent avoir changé depuis ces dates.

À moins que le contexte ne l'autorise, ne l'indique, ou ne l'exige autrement, tous les renvois dans le présent supplément de prospectus à la « société », « nous », « notre », « nos » et les expressions analogues renvoient à Timbercreek Financial Corp. et à son entreprise. Tous les montants en dollars et l'information financière qui figurent dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans quelque document qui y est intégré par renvoi sont en dollars canadiens, à moins d'indication contraire. Les états financiers intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs ou de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ces énoncés se rapportent à des événements futurs ou au rendement futur de la société. Tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques peuvent constituer des énoncés prospectifs. On reconnaît souvent, mais pas toujours, les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « chercher », « anticiper », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prévoir », « cibler », « avoir l'intention de », « croire », au futur ou au conditionnel, ou à des variantes (y compris la forme négative et les variations grammaticales). Ces énoncés comportent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent sensiblement de ceux prévus dans ces énoncés prospectifs. Comme les facteurs examinés à la rubrique intitulée « *Facteurs de risque* » dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, ces risques et incertitudes comprennent, notamment : la réalisation du placement; l'emploi du produit tiré du placement; la nature des investissements de la société; les risques liés aux non-paiements de prêts hypothécaires, aux saisies immobilières ainsi qu'aux frais connexes; la dépendance envers le gestionnaire de la société; les questions d'ordre environnemental associées à l'activité de la société; la disponibilité des investissements; les incidences découlant de la COVID-19; les conflits d'intérêts éventuels; les risques d'emprunt; les sources limitées d'emprunt; les risques liés au renouvellement des hypothèques qui composent le portefeuille de la société; la composition du portefeuille de la société; les financements par emprunts subordonnés et subséquents; la dépendance envers les emprunteurs; l'absence de garantie ou d'assurance; les risques de litige; la capacité de gérer la croissance; l'évolution de la législation; l'admissibilité à titre de SPH; le marché pour la négociation des débentures; l'imprévisibilité et la volatilité du cours des débentures; le versement de dividendes; la dilution; les limites applicables à la propriété et aux rachats des actions de la société; et les modifications fiscales. Les lecteurs sont avisés que la liste qui précède n'est pas exhaustive.

Bien que la société estime que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs et figurant dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes s'avéreront exactes et il ne faut pas se fier indûment aux énoncés prospectifs inclus ou intégrés par renvoi dans ces documents. Ces énoncés ne sont valables qu'à la date du présent supplément de

prospectus, du prospectus ou qu'à la date indiquée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas. Sauf si la loi l'exige, la société n'est pas tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs précités. Les résultats réels de la société pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs précités, le cas échéant, y compris en raison des facteurs de risque indiqués à la rubrique intitulée « *Facteurs de risque* » et ailleurs dans le présent supplément de prospectus et dans les documents que la société dépose auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières qui peuvent être consultés sur le système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** ») à l'adresse www.sedar.com.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires de ces documents auprès du secrétaire de la société au siège social de la société, au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1, téléphone 416-923-9967 ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Le présent supplément de prospectus est intégré par renvoi dans le prospectus à la date des présentes et uniquement aux fins du placement. Les autres documents sont également intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans le prospectus et il y a lieu de s'y reporter pour obtenir de plus amples renseignements. Se reporter à la rubrique « *Documents intégrés par renvoi* » dans le prospectus.

Les documents suivants de la société déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020, datée du 5 mars 2021 (la « **notice annuelle** »);
- b) les états financiers résumés audités de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 et le rapport d'audit s'y rapportant daté du 5 mars 2021;
- c) le rapport de gestion (le « **rapport de gestion** ») de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020;
- d) les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités et les notes y afférentes au 30 septembre 2021 pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées à cette date;
- e) le rapport de gestion pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2021;
- f) la circulaire d'information de la direction de la société datée du 23 mars 2021 relative à l'assemblée annuelle des actionnaires qui a eu lieu le 4 mai 2021;
- g) la déclaration de changement important de la société datée du 22 juin 2021;
- h) la déclaration de changement important de la société datée du 24 juin 2021;
- i) la déclaration de changement important de la société datée du 10 novembre 2021;
- j) la déclaration de changement important de la société datée du 17 novembre 2021, portant sur le placement;
- k) le modèle du sommaire des modalités daté du 15 novembre 2021 déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (le « **sommaire des modalités** »).

Les documents auxquels il est fait renvoi dans les documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus, mais qui ne sont pas expressément intégrés par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci et qui ne sont pas par ailleurs tenus d'être intégrés par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci, ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus. Les documents du type qui, aux termes du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié* (le « **Règlement 44-101** »), doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié, y compris une notice annuelle, des états financiers annuels et le rapport d'audit s'y rapportant, des états financiers intermédiaires, des rapports de gestion, des déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), des déclarations d'acquisition d'entreprise et des circulaires d'information, déposés par la société auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada entre la date du présent supplément de prospectus et la réalisation du placement, sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

Malgré toute disposition contraire aux présentes, toute déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci est réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent supplément de prospectus et du prospectus, dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes ou dans le prospectus ou dans un autre document déposé ultérieurement et aussi intégrée ou réputée intégrée par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci modifie ou remplace cette déclaration. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration indique qu'elle modifie ou remplace la déclaration antérieure, ni qu'elle comprenne quelque information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La nouvelle déclaration n'est pas réputée constituer une admission à quelque fin que la déclaration antérieure, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour qu'une information ne soit pas fausse ou trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration qui modifie ou remplace n'est pas réputée faire partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus, dans sa forme non modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Tout modèle des « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement est réputé être intégré dans le présent supplément de prospectus. Le sommaire des modalités ne fait pas partie intégrante du présent supplément de prospectus ni du prospectus, pour autant que leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus ou dans une modification.

ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la société, et de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après les dispositions de la LIR en vigueur à la date des présentes, pourvu que les actions ordinaires soient inscrites au Canada à une « bourse de valeurs désignée » au sens de la LIR (qui comprend actuellement la TSX) à la date de clôture, les débentures constitueront, à cette date, et les actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures constitueraient, si elles étaient émises à cette date, des placements admissibles aux termes de la LIR et de son règlement d'application concernant les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéfices (sauf, dans le cas des débentures, un régime de participation différée aux bénéfices auquel la société, ou un employeur avec lien de dépendance avec la société, a cotisé), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« **REEI** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (« **REEE** ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») (collectivement, les « **régimes** »). Les débentures constitueront également des placements admissibles pour ces régimes si elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée.

Par dérogation à ce qui précède, si des débentures et/ou des actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures constituent un « placement interdit » pour une fiducie régie par un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELI, le rentier, le titulaire ou le souscripteur du régime, selon le cas, devra payer une pénalité fiscale prévue dans la LIR. Les débentures ou les actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures ne constitueront pas un « placement interdit » aux fins d'un REER, d'un FERR, d'un REEE, d'un REEI ou d'un CELI, pourvu que le rentier, le titulaire ou le souscripteur du régime, selon le

cas, traite sans lien de dépendance avec la société aux fins de la LIR et ne détienne pas une « participation notable » (au sens attribué à ce terme dans la LIR aux fins des règles sur les placements interdits) dans la société. De plus, des actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance d'une débenture ne constitueront pas un « placement interdit » si ces actions ordinaires sont des « biens exclus » (au sens attribué à ce terme dans la LIR aux fins des règles sur les placements interdits) pour les fiducies régies par un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELI. **Les porteurs éventuels qui ont l'intention de détenir les débentures ou les actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance d'une débenture dans un régime devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à leur situation particulière.**

TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

Timbercreek Financial Corp. est une société fusionnée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) aux termes de statuts d'arrangement datés du 30 juin 2016 (en sa version éventuellement modifiée, les « **statuts** »). Le siège social et l'établissement principal de la société sont situés au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1. Timbercreek Capital Inc. (le « **gestionnaire** ») est le gestionnaire de la société.

La société a été constituée par la fusion de Timbercreek Mortgage Investment Corporation et de Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation le 30 juin 2016 aux termes d'un plan d'arrangement en vertu des articles 182 et 183 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

À l'heure actuelle, la société compte une filiale en propriété exclusive, soit Timbercreek Mortgage Investment Fund (« **TMIF** »), une fiducie régie par la législation de la province d'Ontario, et une filiale en propriété exclusive indirecte, 2292912 Ontario Inc. (« **2292912** »), société constituée sous le régime de la législation de la province d'Ontario. TMIF détient une participation de 99,99 % dans Timbercreek CILO II Holdings Partnership (« **CILO II** ») et 2292912 détient la participation symbolique restante.

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. À la date du présent supplément de prospectus, 82 088 691 actions ordinaires étaient émises et en circulation. Les actions ordinaires en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « TF ». Les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,30 % échéant le 30 juin 2024 (les « **débentures de juin 2017** ») et les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,25 % échéant le 31 juillet 2028 (les « **débentures de juillet 2021** ») de la société sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous les symboles « TF.DB.C » et « TF.DB.D », respectivement. Le 16 novembre 2021 soit le dernier jour de séance avant la date du présent supplément de prospectus, les cours de clôture des débentures de juin 2017 et des débentures de juillet 2021 en circulation à la TSX s'établissaient respectivement à 102,00 \$ et à 104,00 \$.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ

Généralités

La société se spécialise dans les solutions de financement qu'elle offre à des investisseurs immobiliers admissibles qui ont besoin de financement et qui sont en général à un stade transitoire du processus d'investissement (comme le réaménagement d'un immeuble). La société comble un besoin de financement des investisseurs immobiliers que négligent les banques commerciales : financement structuré d'une durée généralement plus courte. Les investisseurs immobiliers contractent généralement des prêts-relais à court terme pour une période (en général moins de cinq ans) au cours de laquelle ils effectuent des travaux de réparation ou de réaménagement d'immeubles ou investissent dans un autre placement. Ces « prêts-relais » à court terme englobent la plupart de nos actifs et sont généralement remboursés au moyen de prêts hypothécaires bancaires classiques (coût moindre et dette à plus long terme) une fois terminée la période transitoire ou une restructuration, ou encore sur le produit tiré de la vente d'actifs.

Les objectifs d'entreprise de la société sont d'abord de préserver le capital et ensuite d'établir et de maintenir un portefeuille diversifié de créances hypothécaires qui génère des rendements intéressants et stables permettant à la société de payer des dividendes mensuels aux actionnaires. Pour réaliser ces objectifs, la société bénéficie de la vaste expérience du gestionnaire en matière de montage, d'évaluation des risques et d'investissement dans l'immobilier tant à titre de prêteur qu'à titre d'investisseur. Au 31 décembre 2020, le gestionnaire a environ 3 milliards de dollars

d'actifs sous gestion/administration, y compris la dette syndiquée gérée, et a, depuis 2007, monté, souscrit, capitalisé et géré plus de 13 milliards de dollars de capitaux, financés par des instruments de placement publics et privés et des partenaires institutionnels. Cette plate-forme lui procure une vaste connaissance du marché, un soutien à la souscription et une expertise en gestion d'actifs.

La société est admissible, et a l'intention de maintenir son admissibilité, au statut de SPH en vertu de la LIR. Afin de maintenir son statut de SPH dans une année d'imposition donnée, la société doit continuellement remplir tous les critères énumérés à l'article applicable de la LIR tout au long de l'année d'imposition. En tant que SPH, la société a le droit de déduire de son revenu imposable pour une année d'imposition i) tous les dividendes imposables, sauf un dividende sur les gains en capital, payés par la société à ses actionnaires au cours de l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année dans la mesure où ces dividendes n'étaient pas déductibles par la société dans l'année précédente; et ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la société au cours de la période commençant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. La société a l'intention de distribuer un montant suffisant de son revenu distribuable provenant de l'exploitation aux actionnaires moyennant le versement d'un dividende mensuel afin de minimiser ou d'éliminer son propre impôt qu'elle a à payer en vertu de la LIR. Malgré ce qui précède, la décision de verser des dividendes est à la seule appréciation du conseil d'administration de la société. La société verse actuellement des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire aux porteurs d'actions ordinaires inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable de chaque mois.

Stratégies de la société

La société tente d'obtenir des rendements ajustés en fonction du risque intéressants pour les investisseurs en offrant des solutions de financement à des investisseurs immobiliers admissibles qui ont besoin de financement et qui sont en général à un stade transitoire du processus d'investissement (comme le réaménagement d'un immeuble). La société se concentre principalement sur les prêts garantis par des immeubles qui génèrent un revenu de location, ces actifs étant en général plus liquides, offrant une sûreté moins volatile pour des prêts hypothécaires et ayant une probabilité de défaillance plus faible. La société investira également, au moment opportun selon les paramètres des lignes directrices en matière de placement, dans un portefeuille de placement au rendement accru composé de placements non hypothécaires qui offrent des rendements ajustés en fonction du risque intéressants et des caractéristiques de rendement plus élevées que le portefeuille de prêts hypothécaires de premier rang.

Ces stratégies permettent collectivement à la société :

- d'obtenir des rendements favorables et de maximiser les rendements à la faveur de la recherche et de la gestion efficaces de prêts hypothécaires garantis par des immeubles;
- de tirer avantage des bénéfices de rendement découlant de l'accès rapide de la société à des capitaux à la faveur du traitement et de la gestion efficaces des occasions de placement;
- de tirer avantage des bénéfices de rendement découlant de la capacité de la société d'offrir davantage de marge de manœuvre à l'égard des prêts;
- de bénéficier d'une offre permanente d'occasions de placements hypothécaires; et
- d'atténuer le risque dans le processus de sélection de placements grâce à la vaste expérience et aux pratiques globales en matière d'appréciation et de garantie du gestionnaire.

Le conseil d'administration de la société supervise les lignes directrices en matière de placement établies afin de limiter les principaux risques pour la société. Ces lignes directrices sont décrites plus en détail dans la notice annuelle à la rubrique « L'activité – Lignes directrices en matière de placement » et comprennent les suivantes :

- aucun investissement ni aucune activité qui ferait en sorte que la société ne soit plus admissible à titre de SPH au sens de la LIR;

- un maximum de 10 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à un placement dans un bien immobilier;
- un maximum de 20 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à un placement avec un emprunteur;
- un maximum de 30 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à des placements dans des prêts hypothécaires qui sont garantis par des biens non résidentiels non productifs de revenu;
- un maximum de 50 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être investi dans des billets-B;
- un maximum de 20 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être garanti par des hypothèques qui ne sont pas des hypothèques de premier rang;
- les pourcentages maximums indiqués ci-après du portefeuille peuvent être investis dans les régions correspondantes :
 - Ontario – 80 %
 - Alberta – 50 %
 - Colombie-Britannique – 50 %
 - Québec – 35 %
 - Provinces de l'Atlantique – 25 %
 - Manitoba et Saskatchewan – 25 %
 - Yukon, Territoires-du-Nord-Ouest et Nunavut – 10 %
- les pourcentages maximums indiqués ci-après du portefeuille peuvent être investis dans des créances hypothécaires garanties par les types de produits suivants :
 - Immeubles résidentiels et multirésidentiels – 80 %
 - Immeubles de bureaux – 50 %
 - Immeubles industriels – 40 %
 - Centres commerciaux – 40 %
 - Hôtels – 35 %
 - Immeubles d'entreposage libre – 35 %
 - Terrains non aménagés – 12 %
 - Autres – 10 %
- à la date de la capitalisation, le ratio prêt -valeur maximum d'un prêt ne doit pas dépasser 85 %;

- la valeur totale du passif associé au portefeuille ne doit pas dépasser 75 % de la valeur marchande totale des immeubles composant la sûreté de l'actif total capitalisé et engagé;
- la société peut investir jusqu'à 10 % de l'actif total capitalisé et engagé dans d'autres placements; et
- la société ne peut consentir des prêts au gestionnaire ni aux sociétés membres du même groupe que le gestionnaire.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net revenant à la société de l'émission et de la vente des débentures, après le paiement de la rémunération des preneurs fermes de 1 600 000 \$ et des frais du placement estimés à 395 000 \$, s'établira à environ 38 005 000 \$. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le produit net revenant à la société (après paiement de la rémunération des preneurs fermes de 1 840 000 \$ et des frais du placement estimés à 395 000 \$) s'établira à environ 43 765 000 \$.

La société entend affecter le montant total du produit net tiré du placement au remboursement des sommes dues aux termes de la facilité de crédit – placements hypothécaires dont l'encours s'élevait, à la fermeture des bureaux le 16 novembre 2021, à 420 417 000 \$ et aux fins générales de l'entreprise.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice pro forma qui suivent sont calculés pour les périodes de douze mois closes le 31 décembre 2020 et le 30 septembre 2021 et sont tirés des informations financières auditées de la société pour la période de douze mois close le 31 décembre 2020 et des informations financières non auditées de la société pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021.

Compte tenu du placement et avant tout exercice de l'option de surallocation, le bénéfice pro forma consolidé avant les charges financières et l'impôt sur le résultat de la société pour les périodes de douze mois closes le 31 décembre 2020 et le 30 septembre 2021 se serait élevé à 62 591 000 \$ et à 57 471 000 \$, respectivement. Compte tenu du placement et avant tout exercice de l'option de surallocation, les charges financières pro forma pour les périodes de douze mois closes le 31 décembre 2020 et le 30 septembre 2021 se seraient élevées à 32 309 000 \$ et à 21 674 000 \$, respectivement, ce qui aurait donné lieu à un ratio de couverture par le bénéfice de 1,94 fois et de 2,65 fois, respectivement.

Le ratio de couverture par le bénéfice correspond au bénéfice consolidé de la société avant les charges financières et l'impôt sur le résultat, divisé par les charges financières. Le calcul du ratio de couverture par le bénéfice tient compte des charges financières à l'égard de tous les titres d'emprunt, en présumant que la totalité du capital de ces titres de créance serait désignée comme une dette et que les coûts d'emprunts seraient désignés comme des charges d'intérêts dans les états financiers consolidés.

Ces ratios de couverture par le bénéfice reflètent les bénéfices historiques ajustés pour tenir compte de l'incidence nette des intérêts sur les débentures, comme il a été mentionné. Les ratios de couverture par le bénéfice présentés ici ont été déterminés en supposant que le produit net du placement (calculé en déduisant du produit brut du placement la rémunération des preneurs fermes et les frais estimés du placement, mais avant tout exercice de l'option de surallocation) est entièrement utilisé pour rembourser les montants exigibles en vertu de la facilité de crédit – placements hypothécaires.

Les ratios de couverture par le bénéfice pro forma présentés ci-dessous : i) ont été préparés conformément aux exigences canadiennes de présentation de l'information selon l'information financière préparée conformément aux Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS »); ii) tiennent compte de l'émission des débentures aux termes du présent supplément de prospectus à l'ouverture de la période applicable; iii) supposent qu'aucun bénéfice supplémentaire n'est tiré de l'utilisation du produit net du placement; et iv) ne prétendent pas être une indication des ratios de couverture par le bénéfice pour toute période future. Le ratio de couverture par le bénéfice pro forma pour la période de douze mois close le

31 décembre 2020 tient également compte de l'émission des débentures de juillet 2021 et du remboursement des débentures de juin 2017 à l'ouverture de la période.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Aucun changement important n'a été apporté au capital social et au capital d'emprunt de la société depuis le 30 septembre 2021, à l'exception du fait qu'entre le 1^{er} octobre 2021 et le 16 novembre 2021, la société a émis 89 572 actions ordinaires dans le cadre du réinvestissement des distributions aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (le « **RRD** ») de la société et 426 300 actions ordinaires dans le cadre de placements au cours du marché (« **au cours du marché** »). Le tableau ci-dessous présente la structure du capital de la société au 30 septembre 2021 et au 30 septembre 2021, compte tenu du placement.

	Capital autorisé	En circulation au 30 septembre 2021	En circulation au 30 septembre 2021 (compte tenu du placement)
Actions ordinaires	Illimité	81 547 819 actions ordinaires	81 547 819 actions ordinaires
Capitaux propres	s. o.	688 558 553 \$	688 558 553 \$
Débentures de juin 2017	45 000 000 \$ ¹⁾	43 931 371 \$ ²⁾	43 931 371 \$ ²⁾
Débentures de juillet 2021	55 000 000 \$ ³⁾	51 163 084 \$ ⁴⁾	51 163 084 \$ ⁴⁾
Débentures	40 000 000 \$ ^{5) 6)}	Néant	38 005 000 \$ ⁷⁾
Facilités de crédit	565 690 000 \$ ^{8) 9)}	431 887 873 \$	393 882 873 \$
Total de la structure du capital	s. o.	81 547 819 actions ordinaires 1 215 540 881 \$	81 547 819 actions ordinaires 1 215 540 881 \$

Notes :

- 1) Des débentures de juin 2017 d'un montant en capital de 40 000 000 \$ ont été émises par la société conformément au quatrième acte de fiducie supplémentaire conclu entre la société et le fiduciaire des débentures (au sens donné à ce terme dans les présentes) daté du 13 juin 2017 (le « **quatrième acte de fiducie supplémentaire** »). Par la suite, le 27 juin 2017, la société a émis des débentures de juin 2017 d'un montant en capital additionnel de 5 000 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débentures de juin 2017.
- 2) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débentures de juin 2017 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2021).
- 3) Des débentures de juillet 2021 d'un montant en capital de 50 000 000 \$ ont été émises par la société conformément au cinquième acte de fiducie supplémentaire conclu entre la société et le fiduciaire des débentures daté du 8 juillet 2021 (le « **cinquième acte de fiducie supplémentaire** »). Par la suite, le 15 juillet 2021, la société a émis des débentures de juillet 2021 d'un montant en capital additionnel de 5 000 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débentures de juillet 2021.
- 4) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débentures de juillet 2021 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2021).
- 5) Avant déduction de la rémunération des preneurs fermes liée au placement. Compte non tenu d'un capital maximal de 6 000 000 \$ de débentures pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation. Voir « Mode de placement ».
- 6) Représente la valeur nominale des débentures de laquelle la juste valeur de l'option de conversion (soit la composante capitaux propres des débentures) n'a pas été déduite. Conformément aux IFRS, les débentures seront prises en compte à titre de passif, déduction faite de la juste valeur de l'option de conversion, qui sera incluse dans les capitaux propres, et déduction faite des frais d'émission. La tranche des débentures classée à titre de passif fera l'objet d'accroissements et un montant équivalent sera porté aux charges d'intérêts sur la durée des débentures.
- 7) Ce montant suppose que le capital total serait considéré comme une dette et est présenté déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais du placement, estimés à 1 600 000 \$ et à 395 000 \$, respectivement, qui, collectivement, seront payables à même le produit du placement.
- 8) Un syndicat de prêteurs fournit la facilité de crédit renouvelable existante de la société (la « **facilité de crédit** ») avec un engagement total de 535 millions de dollars (qui comprend une facilité de crédit de sécurité de 20 millions de dollars) avec La Banque Toronto-Dominion agissant à titre d'arrangeur principal, d'unique teneur de livres et d'agent administratif (la « **facilité de crédit – placements hypothécaires** »). Une option accordée de la facilité de crédit – placements hypothécaires permet aux prêteurs d'augmenter leur engagement de 100 millions de dollars, sous réserve du respect de certaines conditions prévues à la convention de crédit. La facilité de crédit – placements hypothécaires sert aux besoins quotidiens du fonds de roulement de la société et aux autres fins générales de l'entreprise, notamment la capitalisation de prêts hypothécaires. La facilité de crédit – placements hypothécaires est garantie par une convention de sûreté générale grevant la totalité de l'actif de la société et qui est également garantie par TMIF, 2292912 et CILO II, au moyen d'une convention de sûreté générale grevant la totalité des actifs respectifs de chacun. Le 10 mai 2021, la société a conclu une septième modification à la convention de crédit qui permet notamment de proroger la facilité jusqu'au 10 mai 2023. Au 30 septembre 2021, l'encours de la facilité de crédit – placements hypothécaires s'élevait à 401,2 millions de dollars. À la fermeture des bureaux le 16 novembre 2021, l'encours de la facilité de crédit – placements hypothécaires totalisait 420,4 millions de dollars. À la date du présent supplément de prospectus, la société respectait toutes les modalités de la facilité de

crédit – placements hypothécaires et aucun cas de défaut sur la facilité de crédit – placements hypothécaires n’a fait l’objet d’une renonciation par les prêteurs parties à la convention de crédit.

- 9) Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans 14 immeubles de placement. Simultanément avec l’acquisition, la société et les copropriétaires ont conclu une entente de crédit avec une banque de l’Annexe 1 (la « **facilité de crédit – immeubles de placement** », et ensemble avec la facilité de crédit – placements hypothécaires, les « **facilités de crédit** »). La société a donné une garantie des obligations de TMIF dans le cadre de la facilité de crédit – immeubles de placement dont la part de l’encours de la facilité de crédit – immeubles de placement s’élevait à 30,7 millions de dollars en date du 30 septembre 2021. La facilité de crédit – immeubles de placement est arrivée à échéance le 9 octobre 2020, mais a été prorogée au 9 octobre 2021. Après le 30 septembre 2021, la date d’échéance a été prorogée au 10 janvier 2022. La facilité de crédit – immeubles de placement est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés. La quote-part revenant à TMIF de la valeur comptable des immeubles de placement s’élève à 47,9 millions de dollars. À la fermeture des bureaux le 16 novembre 2021, la quote-part revenant à la société de l’encours de la facilité de crédit – immeubles de placement se chiffrait à 30,69 millions de dollars. À la date du présent supplément de prospectus, les copropriétaires respectaient les modalités de la facilité de crédit – immeubles de placement et aucun manquement à cette facilité de crédit n’a fait l’objet d’une renonciation par la banque de l’Annexe 1.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIONS ORDINAIRES

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d’actions ordinaires. À la date du présent supplément de prospectus, 82 088 691 actions ordinaires sont émises et en circulation.

Les porteurs des actions ordinaires ont le droit de recevoir un avis de convocation et d’assister et de voter à toutes les assemblées des actionnaires, et chaque action ordinaire confère le droit d’exprimer une voix en personne ou par procuration à toutes ces assemblées des actionnaires. De plus, certaines questions, comme un changement de gestionnaire ou une restructuration de la société, nécessiteront, sous réserve de certaines exceptions, l’approbation par voie d’une résolution adoptée à au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les porteurs des actions ordinaires à une assemblée convoquée et tenue aux fins d’examiner cette question.

Aucun actionnaire de la société ne peut, collectivement avec des « personnes liées » (au sens donné à ce terme dans la LIR en ce qui concerne la description du nombre d’actions que peuvent détenir les actionnaires d’une « société de placement hypothécaire » au sens donné à ce terme dans la LIR), à quelque moment détenir, directement ou indirectement, plus de 25 % des actions ordinaires. Si, à la seule appréciation du conseil d’administration de la société, par suite d’une opération visant des actions ordinaires (individuellement, une « **opération déterminante** »), un porteur de ces actions ordinaires (individuellement, un « **actionnaire visé par un rachat automatique** »), collectivement avec des « personnes liées » (comme il est décrit ci-dessus), détient plus de 25 % des actions ordinaires, la tranche de ces actions ordinaires que détient chaque actionnaire visé par un rachat automatique en excédent de 24,9 % des actions ordinaires (les « **actions rachetées** ») sera, en même temps que la clôture de l’opération déterminante, automatiquement réputée avoir été rachetée par la société (un « **rachat automatique** »), sans autre formalité de la part de la société ou de l’actionnaire visé par un rachat automatique. Le prix d’achat des actions rachetées correspondra au cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur la période de dix jours de séance qui précède la date de l’opération déterminante. Le produit de quelque rachat automatique sera remis à chaque actionnaire visé par un rachat automatique dans les trente jours qui suivent le rachat automatique.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les caractéristiques des actions ordinaires, il y a lieu de se reporter à la notice annuelle.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES FAISANT L’OBJET DU PLACEMENT

La description des débentures qui suit est un résumé des principales caractéristiques des débentures et il est présenté entièrement sous réserve des modalités de l’acte de fiducie daté du 25 février 2014 (l’« **acte de fiducie initial** ») intervenu entre la société (à titre de successeur en intérêt de Timbercreek Mortgage Investment Corporation) et Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire des débentures** »), en sa qualité de fiduciaire, dans sa version modifiée et complétée par un premier acte de fiducie supplémentaire daté du 30 juin 2016, un deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 29 juillet 2016, le troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 7 février 2017, le quatrième acte de fiducie supplémentaire, le cinquième acte de fiducie supplémentaire et le sixième acte de fiducie supplémentaire devant porter la date de clôture, entre la société et le fiduciaire des débentures, en tant que fiduciaire (l’acte de fiducie initial, dans sa version modifiée et complétée, l’« **acte de fiducie** »). Les débentures seront créées et émises aux termes de l’acte de fiducie, lequel énoncera les modalités et conditions relatives aux débentures. Le présent

résumé ne se veut pas exhaustif. Pour obtenir de plus amples détails, se reporter à l'acte de fiducie. Lorsqu'ils sont utilisés dans le présent supplément de prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **changement de contrôle** » L'acquisition par une personne, ou un groupe de personnes agissant de concert, du contrôle des droits de vote rattachés à 66 ⅔ % ou plus des actions ordinaires en circulation, ou de titres convertibles en 66 ⅔ % ou plus des actions ordinaires ou comportant le droit d'acquérir un tel pourcentage.

« **cours du marché en vigueur** » À une date donnée, le cours par action ordinaire correspondant au cours moyen pondéré auquel les actions ordinaires ont été négociées à la TSX ou, si les actions ordinaires ne sont pas inscrites à la cote de celle-ci, à une autre bourse reconnue ou à un marché hors cote où les actions ordinaires sont inscrites et se négocient principalement, à l'occasion, au cours d'une période de 20 jours de bourse consécutifs, se terminant le cinquième jour de bourse précédant cette date;

« **date de paiement de l'intérêt** » À l'égard des débentures, les 30 juin et 31 décembre de chaque année pendant que les débentures sont en circulation (ou le jour ouvrable suivant si une date de paiement de l'intérêt n'est pas un jour ouvrable), le premier paiement d'intérêt ayant lieu le 30 juin 2022.

« **cours moyen pondéré** » À l'égard des actions ordinaires, pour une période donnée, le montant obtenu par la division du prix de vente global de la totalité des actions ordinaires vendues au cours de cette période à la TSX, ou si les actions ordinaires ne sont pas inscrites à la cote de celle-ci, à une autre bourse reconnue ou à un marché hors cote où les actions ordinaires sont inscrites et se négocient principalement par le nombre total d'actions ordinaires ainsi vendues.

Débentures, taux d'intérêt et échéance

Les débentures, d'un capital global de 40 000 000 \$ (majoré d'un capital global supplémentaire de 6 000 000 \$ de débentures pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation), seront émises aux termes de l'acte de fiducie et seront régies par celui-ci. Nous pouvons, de temps à autre, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre des débentures supplémentaires de la même série ou d'une série différente aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes aux présentes.

Les débentures porteront la date de la clôture du placement et viendront à échéance le 31 décembre 2028. Les débentures sont remboursables intégralement à la date d'échéance, sous réserve de leur rachat préalable. Elles seront émises uniquement en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de cette somme. Le placement portera sur 40 000 débentures, sous réserve d'un maximum de 6 000 débentures supplémentaires émises à l'exercice de l'option de surallocation. À la clôture du placement, les débentures pourront être livrées sous forme d'inscription en compte uniquement, sous réserve de certaines exceptions, par l'intermédiaire de CDS. Sous réserve de certaines exceptions, les porteurs de participations véritables dans des débentures n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant qu'ils sont propriétaires de débentures. Se reporter à la rubrique « Inscription en compte, livraison et forme ». Aucune fraction de débenture ne sera émise.

Les débentures porteront intérêt à compter de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 5,00 %. L'intérêt est payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année (ou le jour ouvrable suivant si une date de paiement de l'intérêt n'est pas un jour ouvrable), le premier paiement d'intérêt ayant lieu le 30 juin 2022. Le premier paiement d'intérêt comprendra l'intérêt couru à compter de la date de clôture, inclusivement, jusqu'au 30 juin 2022, exclusivement.

Le capital des débentures sera payable en monnaie légale du Canada ou, au gré de la société, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, par la remise d'actions ordinaires, comme il est plus amplement indiqué aux rubriques « Paiement au rachat ou à l'échéance » et « Rachat et achat ». L'intérêt sur les débentures sera payable en monnaie légale du Canada ou, au gré de la société, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, par la remise d'actions ordinaires au fiduciaire des débentures aux fins de vente et le produit en espèces de cette vente sera affecté au règlement de l'obligation de paiement de l'intérêt sur les débentures conformément à l'acte de fiducie comme il est indiqué à la rubrique « Option de paiement de l'intérêt sur les actions ».

Les débentures représenteront des obligations directes de la société et ne seront pas garanties par quelque hypothèque, nantissement ou autre charge et seront subordonnées à nos autres dettes, comme il est indiqué à la rubrique

« Subordination ». L'acte de fiducie ne nous empêche pas ni ne nous empêchera de contracter des dettes supplémentaires au titre d'emprunt ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever nos biens afin de garantir une dette.

Privilège de conversion

Chaque débenture pourra être convertie en actions ordinaires entièrement libérées et non susceptibles d'appels, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou, s'il est antérieur, en cas de rachat, le jour ouvrable précédant la date fixée pour le rachat des débentures, au prix de conversion, sous réserve de rajustement à la survenance de certains événements comme il est indiqué dans l'acte de fiducie. Aucun rajustement ne sera apporté aux dividendes ou aux autres distributions sur les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion. Cependant, les porteurs qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier paiement de l'intérêt sur celles-ci inclusivement (ou la date d'émission des débentures si aucun intérêt n'a encore été payé par la société) à la première des éventualités suivantes : a) les dividendes réguliers sur les actions ordinaires n'ont pas été suspendus, jusqu'à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par la société pour déterminer les actionnaires qui ont le droit de recevoir un dividende sur les actions avant la date de conversion; ou b) les dividendes réguliers sur les actions ordinaires ont été suspendus, jusqu'à la date de conversion, exclusivement, et ces porteurs deviendront des porteurs inscrits d'actions ordinaires le jour ouvrable suivant la date de conversion. Malgré ce qui précède, aucune débenture ne peut être convertie à une date de paiement de l'intérêt ni pendant les cinq jours ouvrables précédant cette date de paiement de l'intérêt. Les porteurs de débentures remises aux fins de conversion à une date de paiement de l'intérêt ou au cours des cinq jours ouvrables précédents ne deviendront pas porteurs inscrits d'actions ordinaires avant le jour ouvrable suivant cette date de paiement de l'intérêt.

Sous réserve des dispositions de l'acte de fiducie, celui-ci prévoit le rajustement du prix de conversion à la survenance de certains événements, notamment : a) la subdivision ou le regroupement des actions ordinaires en circulation; b) la distribution d'actions ordinaires aux porteurs d'actions ordinaires par voie de dividende, de distribution ou autrement autre qu'au moyen d'une émission de titres aux porteurs d'actions ordinaires qui ont choisi de recevoir des dividendes ou d'autres distributions sous la forme d'actions ordinaires plutôt que de recevoir des distributions en espèces ou des distributions dans le cours normal des activités; c) l'émission d'options, de droits ou de bons de souscription aux porteurs d'actions ordinaires leur permettant de souscrire des actions ordinaires ou des titres convertibles en actions ordinaires à moins de 95 % du cours du marché alors en vigueur; et d) la distribution à la totalité ou quasi-totalité des porteurs d'actions ordinaires de titres ou d'éléments d'actif (autres que des actions ordinaires et des distributions de titres versées au lieu de dividendes en espèces ou d'autres distributions dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion à l'égard d'un événement dont il est question aux alinéas b), c) ou d) ci-dessus si les porteurs de débentures sont autorisés à participer comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date d'effet applicable. La société ne sera pas tenue d'apporter un rajustement au prix de conversion seulement si l'effet cumulatif de ces rajustements modifiait le prix de conversion d'au moins 1 %. Toutefois, la société reportera les rajustements futurs qui sont inférieurs à 1 % du prix de conversion et en tiendra compte au moment du calcul des rajustements ultérieurs.

En cas de reclassement ou de restructuration du capital (autrement qu'au moyen d'un changement résultant d'un regroupement ou d'une subdivision) des actions ordinaires ou de regroupement ou de fusion de la société avec une autre entité ou de vente ou de transfert de la totalité ou quasi-totalité de biens et d'éléments d'actif de la société à une autre entité, ou de liquidation ou de dissolution de la société, les modalités du privilège de conversion de la société seront rajustées de façon à ce que chaque porteur d'une débenture ait, après ce reclassement, cette restructuration du capital, ce regroupement, cette fusion, cette vente, ce transfert, cette liquidation ou cette dissolution, le droit de recevoir le nombre d'actions ordinaires, les autres titres ou les autres biens à l'exercice du droit de conversion des débentures que ce porteur aurait eu le droit de recevoir si, à la date de clôture des registres ou à la date de prise d'effet de cette opération, selon le cas, il avait été le porteur du nombre d'actions ordinaires en lesquelles la débenture était convertible avant la date de prise d'effet de ce reclassement, cette restructuration du capital, ce regroupement, cette fusion, cette vente, ce transfert, cette liquidation ou cette dissolution.

Aucune fraction d'action ordinaire ne sera émise à la conversion; nous réglerons plutôt les fractions d'actions au moyen d'un paiement en espèces correspondant au cours du marché en vigueur d'une fraction d'intérêt.

Rachat et achat

Sauf comme il est indiqué ci-dessous en cas de respect de certaines conditions après un changement de contrôle, les débentures ne seront pas rachetables avant le 31 décembre 2024. À compter du 31 décembre 2024, mais avant le 31 décembre 2026, les débentures seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, pourvu que le cours du marché en vigueur à la date de remise de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026 et avant la date d'échéance, les débentures seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours.

En cas de rachat de moins de la totalité des débentures, le fiduciaire des débentures choisira les débentures devant être rachetées au prorata ou de toute autre manière qu'il jugera équitable, sous réserve du respect de la législation en valeurs mobilières applicable et du consentement requis de la Bourse de Toronto ou de quelque autre bourse reconnue sur laquelle les actions ordinaires sont inscrites.

Pourvu qu'aucun cas de défaut (au sens des présentes) ne se soit produit ni se poursuive, la société aura le droit d'acheter des débentures sur le marché, au moyen d'une offre d'achat, d'un contrat de gré à gré ou autrement, sous réserve du respect de toutes les lois et exigences réglementaires applicables et des approbations, notamment réglementaires, nécessaires. Toutes les débentures ainsi achetées peuvent, au gré de la société, être livrées au fiduciaire des débentures et seront annulées et aucune débenture ne sera émise en remplacement de celles-ci.

Paiement au rachat ou à l'échéance

Au rachat ou à l'échéance, la société remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire des débentures, en monnaie légale du Canada, la somme requise pour rembourser le capital des débentures en circulation qui doivent être rachetées ou qui sont arrivées à échéance, majorée de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date de rachat ou la date d'échéance, exclusivement, selon le cas.

La société peut, à son gré, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 40 jours et sous réserve des approbations requises des autorités de réglementation et/ou des bourses et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni se poursuive, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital et de la prime (le cas échéant) sur les débentures qui doivent être rachetées ou qui sont arrivées à échéance, selon le cas, en émettant et en livrant des actions ordinaires librement négociables au Canada aux porteurs de débentures (l'« **option de paiement en actions** »). Tout intérêt couru et impayé sur ces débentures sera versé en espèces. Le nombre d'actions ordinaires devant être émises à l'égard de chaque débenture sera établi par la division du capital des débentures devant être rachetées ou qui sont arrivées à échéance par 95 % du cours du marché en vigueur à la date fixée pour le rachat ou à la date d'échéance, selon le cas. Le porteur de débentures sera considéré comme un porteur inscrit d'actions ordinaires immédiatement après la fermeture des bureaux à la date de rachat ou à la date d'échéance, selon le cas. Aucune fraction d'action ordinaire ne sera émise au rachat ou à l'échéance; la société réglera plutôt les fractions d'actions au moyen d'un paiement en espèces correspondant au cours du marché en vigueur d'une fraction d'intérêt.

Restrictions applicables au paiement en actions

La société ne pourra, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une filiale ou autrement), entreprendre ni annoncer un placement de droits, une émission de titres, une subdivision des actions ordinaires, un dividende ou une autre distribution sur les actions ordinaires ou autres titres, une restructuration du capital, un reclassement ou quelque autre type d'opération semblable dans le cadre de laquelle : a) le nombre de titres devant être émis; b) le prix auquel les titres doivent être émis, convertis ou échangés; ou c) les biens ou les sommes en espèces devant faire l'objet d'une distribution ou d'une attribution, sont, en totalité ou en partie, fondés, directement ou indirectement, sur i) l'exercice ou l'exercice éventuel de l'option de paiement en actions ou ii) le cours du marché en vigueur établi dans le cadre de l'exercice ou de l'exercice éventuel de l'option de paiement en actions.

Option de paiement de l'intérêt sur les actions

La société peut, en donnant un avis (l'« **avis de paiement de l'intérêt sur les actions** ») au fiduciaire des débentures, sous réserve des approbations requises des autorités de réglementation et/ou des bourses ou des marchés et pourvu qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni se poursuive, s'acquitter de son obligation de payer la totalité ou une partie de l'intérêt sur les débentures (l'« **obligation de paiement de l'intérêt** ») à toute date de paiement de l'intérêt : a) en espèces; b) par la remise au fiduciaire de débentures d'un nombre suffisant d'actions ordinaires librement négociables au Canada, conformément à l'acte de fiducie, aux fins de vente (l'« **option de paiement de l'intérêt sur les actions** »), auquel cas les porteurs des débentures auront le droit de recevoir un paiement en espèces correspondant à l'obligation de paiement de l'intérêt payable sur le produit de la vente de ces actions ordinaires par le fiduciaire des débentures; ou c) toute combinaison des alinéas a) et b) ci-dessus. L'acte de fiducie prévoit que si la société choisit, le fiduciaire des débentures devra : a) accepter la livraison des actions ordinaires de la société; b) régler la vente de ces actions ordinaires, pour le compte de la société, conformément au gré des directives de la société, par l'intermédiaire des banques d'investissement ou de courtiers en valeurs que la société désigne dans l'avis de paiement de l'intérêt sur les actions et au prix qui y est indiqué; c) à la demande écrite de la société et sous réserve de l'approbation requise des autorités de réglementation et/ou des bourses ou des marchés, régler la vente de ces actions ordinaires, selon les directives écrites de la société et au prix indiqué, par l'intermédiaire de la TSX ou des autres bourses ou marchés où les actions ordinaires sont alors inscrites ou cotées; d) placer le produit de ces ventes selon les directives de la société dans des obligations du gouvernement du Canada à court terme autorisées (au sens de l'acte de fiducie) venant à échéance avant la date de paiement de l'intérêt applicable; e) affecter le produit tiré de ces obligations, ainsi que le produit tiré de la vente d'actions ordinaires non investies comme il est indiqué ci-dessus, au règlement de l'obligation de paiement de l'intérêt à l'égard de laquelle l'option de paiement de l'intérêt sur les actions aura été fait; f) remettre aux porteurs des débentures un produit suffisant afin de régler la totalité ou une partie de l'obligation de paiement de l'intérêt, selon les directives de la société indiquées dans l'avis de paiement de l'intérêt sur les actions; et g) prendre toute autre mesure nécessaire à cet égard au gré des directives de la société, à condition qu'il y consente.

L'acte de fiducie énonce la marche à suivre par la société et le fiduciaire des débentures pour exercer l'option de paiement de l'intérêt sur les actions. En cas d'exercice d'une option de paiement de l'intérêt sur les actions, le porteur de débentures pourra, à l'égard de l'intérêt, seulement recevoir du fiduciaire des débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente d'actions ordinaires (majorée de toute somme en espèces que le fiduciaire des débentures aura reçue de la société attribuable à toute fraction d'actions ordinaires) en règlement intégral de l'obligation de paiement de l'intérêt, et le porteur de ces débentures ne pourra exercer aucun autre recours contre la société à l'égard de l'obligation de paiement de l'intérêt.

Ni l'exercice de l'option de paiement de l'intérêt sur les actions par la société ni la réalisation des ventes d'actions ordinaires n'auront pour effet a) de faire en sorte que les porteurs de débentures n'aient pas le droit de recevoir à la date de paiement de l'intérêt applicable une somme en espèce d'un montant total correspondant à l'intérêt payable à cette date de paiement de l'intérêt; ou b) de donner aux à ces porteurs le droit de recevoir des actions ordinaires en règlement de l'obligation de payer l'obligation de paiement de l'intérêt.

Subordination

Le paiement du capital des débentures et de l'intérêt sur celles-ci sera subordonné quant au droit de paiement, comme il est indiqué dans l'acte de fiducie, au paiement prioritaire intégral de la totalité de la dette de premier rang (au sens des présentes) et des dettes de la société envers les créanciers commerciaux, notamment les dettes aux termes de nos facilités de crédit bancaires actuelles et futures (dont la facilité de crédit - placements hypothécaires), et tout autre créancier garanti. Le terme « **dette de premier rang** » est défini dans l'acte de fiducie comme étant le capital et la prime, le cas échéant, relatifs à l'ensemble de la dette de la société et les intérêts sur celle-ci ainsi que les autres sommes s'y rapportant (le cas échéant) (qu'elles soient en cours à la date de l'acte de fiducie ou contractées après cette date), à l'exclusion des dettes constatées par les débentures et toutes les autres débentures existantes et futures ou les autres effets de la société qui, selon les modalités de l'acte créant ou constatant la dette, sont de rang égal ou subordonnées quant au droit de paiement, aux débentures. Sous réserve des exceptions prévues par la loi ou découlant de privilèges ou des modalités d'un titre en particulier, chaque débenture émise aux termes de l'acte de fiducie est de rang égal à chacune des autres débentures de la même série émises aux termes de l'acte de fiducie et à toutes autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures de la société, sauf pour ce qui est des clauses d'amortissement (le cas échéant) applicables aux différentes séries de débentures ou aux obligations semblables de la société. Les

débtentures ne limiteront pas la capacité de la société de contracter des dettes supplémentaires, y compris des dettes de rang prioritaires aux débtentures, ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever ses biens afin de garantir une dette.

L'acte de fiducie prévoit que, si des procédures visant la société, ses biens ou ses éléments d'actif sont instituées en matière d'insolvabilité, de faillite, de mise sous séquestre, de liquidation, de restructuration ou de procédures semblables, ou si des procédures visant sa liquidation ou sa dissolution volontaire, mettant ou non en cause son insolvabilité ou sa faillite, ou encore en cas d'ordonnancement de son actif et de son passif, les titulaires des dettes de premier rang, y compris les dettes envers les fournisseurs, seront payés intégralement avant que les porteurs de débtentures aient le droit de recevoir tout paiement ou de prendre part à tout partage de quelque nature que ce soit, en espèces, sous forme de biens ou de titres, pouvant être effectué dans de telles circonstances à l'égard des débtentures ou de tout intérêt couru et impayé sur les débtentures. L'acte de fiducie prévoit également que nous ne devons effectuer aucun paiement et que les porteurs de débtentures n'auront pas le droit d'exiger un paiement ou la déchéance du terme au titre d'une dette représentée par les débtentures, d'intenter des poursuites pour recouvrer une telle dette ou de recevoir un paiement ou un avantage au titre d'une telle dette (y compris, notamment, par compensation, regroupement de comptes, réalisation d'une sûreté ou autrement de quelque manière que ce soit) a) d'une manière incompatible avec les modalités (telles qu'elles existent à la date d'émission) des débtentures, b) à tout moment lorsqu'un défaut ou un cas de défaut se produit et persiste à l'égard de cette dette de premier rang et que la société a reçu des titulaires de cette dette de premier rang ou en leur nom un avis de la survenance de ce défaut ou cas de défaut, à moins que la dette de premier rang n'ait été intégralement remboursée; ou c) si le paiement au titre de la dette représentée dans les débtentures devait créer, par la remise d'un avis ou l'expiration d'un délai, un cas de défaut aux termes de la dette de premier rang, à moins que la dette de premier rang qui serait en défaut n'ait été remboursée intégralement.

En date des présentes, la société est un emprunteur aux termes des facilités de crédit. Se reporter à la rubrique « Structure du capital consolidé ». Les débtentures seront subordonnées et leur droit de paiement sera reporté après le paiement intégral de la totalité de la dette aux termes des facilités de crédit.

Changement de contrôle de la société

Dans les 30 jours qui suivent la date à laquelle la société prend connaissance (d'une déclaration par la voie d'un document déposé publiquement ou d'un communiqué ou autrement) de la survenance d'un changement de contrôle, la société est tenue de présenter une offre écrite aux porteurs de débtentures, au choix du porteur, aux fins d'achat des débtentures alors en circulation (l'« **offre visant les débtentures** ») à un prix correspondant à 101 % du capital de celles-ci, majoré de l'intérêt couru et impayé (le « **prix de l'offre visant les débtentures** »).

L'acte de fiducie renferme des dispositions concernant la notification et le rachat exigeant que la société donne au fiduciaire des débtentures, dans les 30 jours suivant de la survenance d'un changement de contrôle, un avis écrit de changement de contrôle, accompagné de l'offre visant les débtentures. Le fiduciaire des débtentures enverra ensuite sans délai par la poste à chaque porteur de débtentures un avis écrit du changement de contrôle ainsi qu'un exemplaire de l'offre visant les débtentures en vue du rachat de la totalité des débtentures en circulation.

Si au moins 90 % du capital global des débtentures en circulation à la date à laquelle l'avis de changement de contrôle est donné ont été déposées auprès de la société en réponse à l'offre visant les débtentures, la société aura le droit de demander de racheter la totalité des débtentures restantes au prix de l'offre visant les débtentures. La société est tenue de donner un avis de ce rachat au fiduciaire des débtentures dans les 10 jours suivant l'expiration de l'offre visant les débtentures, et le fiduciaire des débtentures est ensuite tenu de donner un avis de ce rachat aux porteurs des débtentures qui n'ont pas été déposées auprès de la société en réponse à l'offre visant les débtentures.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoit qu'un « **cas de défaut** » à l'égard des débtentures survient lorsque l'un ou plusieurs des événements indiqués ci-dessous se produisent et perdurent : a) l'omission de payer l'intérêt sur les débtentures 10 jours suivant son exigibilité; b) l'omission de payer le capital exigible ou la prime exigible, le cas échéant des débtentures, à l'échéance, au rachat, par suite d'une déclaration ou autrement; c) l'inobservation ou l'inexécution par la société de toute exigence ou condition importante de l'acte de fiducie, sans qu'il soit remédié au défaut dans les 30 jours suivant la remise par le fiduciaire des débtentures à la société d'un avis écrit précisant le défaut et exigeant que la société y remédie; d) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de réorganisation de la société aux termes de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, comme il est indiqué dans l'acte de fiducie; e) si une résolution est adoptée pour la dissolution

ou la liquidation de la société, sauf dans la mesure permise par l'acte de fiducie; f) si des procédures visant la société sont entreprises relativement à un compromis ou à un arrangement, à l'égard des créanciers de la société en général, aux termes d'une législation applicable d'un territoire.

Si un cas de défaut se produit et perdure, le fiduciaire des débentures peut, à son gré, et devra sous réserve d'une capitalisation et d'une indemnisation préalables et à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, déclarer immédiatement exigibles et payables le capital et l'intérêt de la totalité des débentures en circulation. Dans certains cas, les porteurs de plus de 50 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie peuvent, au nom des porteurs de la totalité des débentures, renoncer à un cas de défaut et/ou annuler une telle déclaration aux conditions que ces porteurs prescrivent, étant entendu qu'aucun acte ni aucune omission du fiduciaire des débentures ou des porteurs de débentures ne saurait s'appliquer ni être interprété de manière à s'appliquer à quelque cas de défaut ultérieur ou aux droits en résultant.

Offres visant les débentures

Aux termes de l'acte de fiducie, si une offre publique d'achat au sens du *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat* est présentée à l'égard des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie, dans le délai qui y est prévu ou dans les 120 jours suivant la date de la présentation de l'offre, et que l'initiateur procède à la prise de livraison et au règlement d'au moins 90 % du capital impayé des débentures émises en vertu de l'acte de fiducie (sauf les débentures qui, à la date de l'offre publique d'achat, sont détenues en propriété véritable ou contrôlées par l'initiateur ou pour son compte ou par des membres du même groupe que lui ou des personnes ayant des liens avec lui ou par toute personne agissant de concert avec l'initiateur), l'initiateur aura le droit d'acquérir les débentures détenues par les porteurs de débentures qui n'auront pas accepté l'offre selon les modalités offertes par l'initiateur.

Regroupement, fusions ou ventes d'éléments d'actif

L'acte de fiducie prévoit que la société ne peut conclure aucune opération ou série d'opérations aux termes de laquelle la totalité ou la quasi-totalité de son entreprise, de ses biens ou de ses éléments d'actif deviendrait la propriété d'une autre personne ou entité (le « **société remplaçante** »), soit par voie de réorganisation, de regroupement, de fusion, d'arrangement, d'unification, de transfert, de vente, d'acte translatif de propriété, de location ou autrement, à moins que les conditions suivantes ne soient réunies :

- a) avant la réalisation de cette opération ou simultanément à celle-ci, la société et la société remplaçante ont signé les documents et pris les mesures qui, de l'avis des conseillers juridiques du fiduciaire des débentures ou de l'avis des conseillers juridiques de la société que le fiduciaire des débentures juge acceptable, sont nécessaires ou souhaitables pour faire en sorte qu'à la réalisation de cette opération :
 - i) la société remplaçante ait pris en charge la totalité de nos engagements et obligations qui nous incombent en vertu de l'acte de fiducie à l'égard des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie;
 - ii) les débentures émises aux termes de l'acte de fiducie constituent des obligations valides et contraignantes de la société remplaçante confèrent à leurs porteurs, à l'égard de la société remplaçante, tous les droits des porteurs des débentures aux termes de l'acte de fiducie;
 - iii) dans le cas d'une société remplaçante constituée sous un autre régime que celui des lois de la province d'Ontario, cette société remplaçante s'en remette à la compétence des tribunaux de la province d'Ontario;
 - iv) les titres de la société remplaçante devant être émis à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie, le cas échéant, seront librement négociables au moment de la réalisation de l'opération en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable et inscrits à la cote de la TSX ou d'une autre bourse reconnue ou marché reconnu; et
 - v) la société remplaçante a réservé aux fins d'émission un nombre suffisant de titres pour s'acquitter de ses obligations d'émettre de tels titres aux termes de l'acte de fiducie;

- b) cette opération, de l'avis des conseillers juridiques du fiduciaire des débentures ou des conseillers juridiques de la société que le fiduciaire des débentures juge raisonnablement acceptable, sera réalisée selon des modalités qui visent essentiellement à préserver les droits et les pouvoirs du fiduciaire des débentures et des porteurs de débentures émises aux termes de l'acte de fiducie dans le cadre de l'opération et à ne pas leur porter atteinte;
- c) aucune condition ni aucun événement ne s'applique à la société (au moment de la réalisation de cette opération) ou à la société remplaçante (immédiatement après la réalisation de cette opération) et, après que l'opération a pleinement pris effet ou immédiatement après que la société remplaçante a pris en charge le paiement du capital, de la prime, le cas échéant, de l'intérêt et des autres sommes exigibles ou qui sont susceptibles de le devenir aux termes de l'acte de fiducie, qui constitue ou qui est susceptible de constituer un cas de défaut aux termes de celui-ci.

Au moment où la société remplaçante prend en charge les obligations qui incombent à la société dans de telles circonstances, sous réserve de certaines exceptions, la société sera libérée de toutes les obligations qui lui incombent aux termes de l'acte de fiducie et des débentures qui ont été émises aux termes de celui-ci. Bien que ces opérations soient autorisées par l'acte de fiducie, certaines des opérations qui sont indiquées ci-dessus, si elles survenaient, pourraient constituer un changement de contrôle qui accorderait aux porteurs des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie le droit de nous exiger de racheter leurs débentures à un prix correspondant à 101 % du capital de ces débentures majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci, comme il est indiqué ci-dessus sous la rubrique « Changement de contrôle de la société ». La prise en charge des obligations qui incombent à la société aux termes de l'acte de fiducie et des débentures émises aux termes de celui-ci par cette société remplaçante pourrait être réputée, aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, être un échange de ces débentures contre de nouvelles débentures par les porteurs de celles-ci, cet échange donnant lieu à la constatation de gains ou de pertes à ces fins et, éventuellement, à d'autres conséquences fiscales défavorables aux porteurs. Les porteurs de débentures devraient consulter leur fiscaliste quant aux incidences fiscales d'une telle prise en charge.

Modifications

Les droits des porteurs de débentures et de toute autre série de débentures pouvant être émises aux termes de l'acte de fiducie peuvent être modifiés conformément aux modalités de celui-ci. À cette fin, entre autres, l'acte de fiducie prévoit que tous les porteurs de débentures seront liés par les résolutions adoptées aux assemblées des porteurs de débentures au moyen des voix qui y sont exprimées par les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentés par procuration ou par les résolutions adoptées au moyen d'un document signé par les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures alors en circulation. Dans certains cas, la modification nécessitera, à la place ou en plus de cette approbation, le consentement des porteurs du pourcentage requis de débentures de chaque série touchée.

Aucune fraction d'action

Aucune fraction d'action ordinaire moyen d'un paiement en espèces correspondant ne sera émise à la conversion; la société règlera plutôt les fractions d'actions au moyen d'un paiement en espèces correspondant au cours du marché en vigueur d'une fraction d'intérêt.

Inscription en compte, remise et forme

Il est prévu que, sauf dans certaines circonstances particulières, les débentures seront uniquement émises sous forme d'« **inscription en compte** » et devront être achetées ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent au service de dépôt de CDS (un « **adhérent** »). À la clôture du placement, le fiduciaire des débentures fera en sorte que les débentures soient remises à CDS et immatriculées au nom de son prête-nom. Les débentures seront attestées par un seul certificat d'inscription en compte. L'inscription des participations dans les débentures et leur transfert ne seront effectués que par l'intermédiaire du service de dépôt de CDS.

Sauf pour ce qui est indiqué ci-dessous, la personne qui acquiert une participation véritable dans les débentures (un « **propriétaire véritable** ») n'aura pas droit à un certificat ou à un autre document du fiduciaire des débentures ou de CDS attestant sa participation dans les débentures, et son nom ne figurera pas dans les registres tenus par CDS, sauf

l'intermédiaire d'un adhérent. Cet acquéreur recevra un avis d'exécution du courtier inscrit auprès duquel les débentures il aura acheté les débentures.

Ni la société, ni le fiduciaire des débentures, ni les preneurs fermes n'assumeront quelque responsabilité que ce soit relativement : a) aux aspects des registres relatifs à la propriété véritable des débentures détenues par CDS ou aux paiements s'y rapportant; b) à la tenue, à la supervision ou à l'examen des registres de CDS ou de tout adhérent se rapportant aux débentures; ou c) aux avis donnés ou aux déclarations faites par CDS, ou s'y rapportant, et qui ont trait aux règles régissant CDS ou à toute mesure devant être prise par CDS ou selon les directives de ses adhérents. Les règles régissant CDS prévoient que cette dernière agit à titre de mandataire et de dépositaire des adhérents. Par conséquent, les adhérents doivent s'en remettre uniquement à CDS et les propriétaires véritables doivent s'en remettre uniquement aux adhérents pour le versement du capital des débentures et de l'intérêt sur celles-ci à CDS par la société ou pour son compte.

En tant que porteurs indirects de débentures, il est important que les investisseurs sachent (sous réserve des situations décrites ci-dessous) : a) que les débentures ne peuvent être immatriculées à leur nom; b) qu'ils ne peuvent obtenir de certificat matériel représentant leur participation dans les débentures; c) qu'il se pourrait qu'ils ne puissent pas vendre les débentures à des institutions qui sont tenues par la loi de détenir des certificats matériels représentant les titres dont elles sont propriétaires; et d) qu'il se pourrait qu'ils ne puissent pas donner les débentures en garantie.

Les débentures seront émises aux propriétaires véritables sous forme de certificats entièrement nominatifs (les « **certificats de débentures** ») seulement dans les cas suivants : a) les lois applicables exigent qu'elles soient ainsi émises; b) le système d'inscription en compte cesse d'exister; c) la société ou CDS avise le fiduciaire des débentures que CDS n'est plus disposée ou apte à s'acquitter convenablement de ses responsabilités en tant que dépositaire à l'égard des débentures ou CDS n'est plus admissible en tant que dépositaire et la société ne lui a pas encore trouvé de remplaçant compétent; d) la société, à son gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de CDS; ou e) après la survenance d'un cas de défaut, les adhérents agissant pour le compte de propriétaires véritables représentant dans l'ensemble au moins 25 % du capital global des débentures alors en circulation avisent CDS par écrit qu'il n'est plus dans leur intérêt de recourir au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de CDS, pourvu que le fiduciaire des débentures n'a pas renoncé au cas de défaut conformément aux modalités de l'acte de fiducie.

Si l'un ou l'autre des événements dont il est question dans le paragraphe précédent survient, le fiduciaire des débentures devra aviser CDS, pour le compte et au nom des adhérents et des propriétaires véritables, de la disponibilité des certificats de débentures auprès de CDS. À la remise par CDS du certificat unique représentant les débentures et à la réception des instructions de CDS pour les nouvelles inscriptions, le fiduciaire des débentures remettra les débentures sous forme de certificats de débentures et, par la suite, nous reconnaitrons les porteurs de ces certificats de débentures comme des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

Paiements

Tant que CDS ou son prête-nom est le porteur inscrit des débentures, il sera considéré comme l'unique propriétaire en droit de ces débentures aux fins de réception des paiements d'intérêt sur ces débentures et du capital de celles-ci et à toutes les autres fins aux termes de ces débentures. Les paiements d'intérêts sur les débentures immatriculées au nom de CDS ou de son prête-nom seront effectués par transfert électronique de fonds ou par tout autre moyen que le fiduciaire des débentures juge acceptable au plus tard à 10 h (heure locale de Toronto, en Ontario) le jour où l'intérêt est payable et remis à CDS ou à son prête-nom, selon le cas.

La société comprend que CDS ou son prête-nom, dès réception d'un paiement d'intérêt sur les débentures immatriculées à CDS ou à son prête-nom et du capital de celles-ci, créditera les comptes des adhérents, à la date à laquelle l'intérêt ou le capital est payable, de sommes proportionnelles à leurs participations véritables respectives dans le capital de ces débentures comme il est indiqué dans les registres de CDS ou de son prête-nom. La société comprend également que les paiements d'intérêt et de capital faits par les adhérents aux propriétaires de participations véritables dans ces débentures détenues par l'intermédiaire de ces adhérents seront régis par les instructions permanentes et les pratiques d'usage et constitueront la responsabilité des adhérents. Les responsabilités qui incombent à la société en ce qui a trait aux paiements relatifs aux débentures immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom se limitent uniquement et exclusivement à effectuer les paiements de l'intérêt et du capital exigibles à l'égard de ces débentures à CDS ou à son prête-nom.

Sauf dans certaines circonstances précises, le paiement d'intérêt sur les débentures sera effectué directement à CDS, tant que le système d'inscription en compte sera en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, le paiement d'intérêt sera effectué par chèque tiré sur le compte de la société et envoyé par courrier affranchi au porteur inscrit ou par tout autre moyen devenu courant pour le paiement de l'intérêt. Le paiement du capital, y compris le paiement sous la forme d'actions ordinaires, le cas échéant, et de l'intérêt exigible, à l'échéance ou à une date de rachat, sera effectué directement à CDS tant que le système d'inscription en compte sera en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, le paiement du capital, y compris le paiement sous la forme d'actions ordinaires, le cas échéant, et de l'intérêt exigible, à l'échéance ou à une date de rachat, sera effectué contre remise des certificats de débentures à l'un des bureaux du fiduciaire des débentures ou comme le prévoit par ailleurs l'acte de fiducie.

La société ou le fiduciaire des débentures effectuera toutes les retenues ou déductions sur tous les paiements sur les débentures à l'égard des impôts exigés par la loi ou par l'interprétation ou l'administration de celle-ci et remettra le montant intégral retenu ou déduit à l'autorité fiscale compétente conformément à la législation applicable.

Droit applicable

L'acte de fiducie et les débentures seront régis et interprétés conformément aux lois de la province d'Ontario. La société s'en remettra à la compétence non exclusive des tribunaux de la province d'Ontario pour l'application de toutes les poursuites et procédures en justice engagées relativement à l'acte de fiducie et aux débentures.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention (la « **convention de prise ferme** ») datée du 17 novembre 2021 intervenue entre la société et les preneurs fermes, la société a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acquérir à la date de clôture, sous réserve des conditions et des modalités qui y sont énoncées, des débentures d'un capital global de 40 000 000 \$, au prix de 1 000 \$ par débenture, payable en espèces à la société à la livraison. Dans le cadre du placement, la société a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 40 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures émises par nous (ou 4,0 % du produit brut total du placement), pour une contrepartie totale de 1 600 000 \$ pour leurs services rendus dans le cadre placement, à la clôture du placement. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles et non solidaires et elles peuvent résiliées à leur gré si certains événements se produisent, y compris, notamment : a) une enquête ou quelque autre procédure introduite ou une ordonnance rendue aux termes ou dans le cadre de la législation du Canada ou de quelque province ou territoire du Canada, ou une modification du droit ou de son interprétation ou de son administration qui, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, empêche ou limite sensiblement le placement ou la négociation des débentures ou des actions ordinaires; b) un changement important concernant la situation financière, l'actif et le passif, l'entreprise, les affaires ou les activités de la société ou un changement concernant un fait important contenu ou mentionné dans le présent supplément de prospectus; c) un événement, une mesure, une situation, une condition ou un fait majeur de nature financière d'importance nationale ou internationale ou une législation ou une réglementation; d) une modification réelle ou proposée de la législation fiscale du Canada ou des États-Unis, de la réglementation d'application, des décisions ou pratiques administratives ou des décisions judiciaires actuelles ou de quelque autre règle applicable ou de leur interprétation ou administration; et e) une ordonnance d'une autorité en valeurs mobilières qui restreint de quelque manière le placement des débentures ou la négociation des débentures, qui reste en vigueur pour une durée suffisante, et dont, de l'avis raisonnable des preneurs fermes, on pourrait s'attendre à ce qu'elle ait un effet défavorable important sur le cours ou la valeur des débentures. Sous réserve de certaines exceptions indiquées dans la convention de prise ferme, si un preneur ferme s'abstient d'acquérir les débentures qu'il s'est engagé à acquérir, les autres preneurs fermes peuvent, mais n'y sont pas tenus, acquérir ces débentures. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre en livraison la totalité des débentures et d'en régler le prix s'ils acquièrent l'une d'elles conformément à la convention de prise ferme.

Le prix d'offre et les modalités des débentures ont été fixés par voie de négociation entre la société et les preneurs fermes compte tenu des conditions de marché actuellement en vigueur. La rémunération payable aux preneurs fermes sera payée au titre des services rendus dans le cadre du placement et sera payée sur le produit du placement.

La société a également accordé aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acquérir des débentures supplémentaires dont le capital totalisera au plus 6 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ par débenture et pouvant être exercée au gré des preneurs fermes sans obligation, en totalité ou en partie, à tout moment et jusqu'à 30 jours

après la date de clôture selon les modalités mentionnées ci-dessus, pour couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la société (avant paiement des frais estimatifs du placement) totaliseront 46 000 000 \$, 1 840 000 \$ et 44 160 000 \$, respectivement. Le présent supplément de prospectus vise également le placement de l'attribution de l'option de surallocation et le placement des débentures à l'exercice de l'option de surallocation. L'acquéreur des débentures visées par l'option de surallocation comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures. Il peut être impossible pour les acquéreurs de débentures aux termes du présent supplément de prospectus de les revendre, ayant ainsi une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leurs liquidités et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ». La société a demandé l'inscription des débentures faisant l'objet du placement aux termes du présent supplément de prospectus et des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion (et dans certaines circonstances, au rachat ou à l'échéance) des débentures, à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation pour la société de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Aux termes des règles et des instructions générales de certaines autorités en valeurs mobilières canadiennes, les preneurs fermes ne peuvent, à aucun moment au cours de la période se terminant à la date à laquelle le processus de vente des débentures prend fin et à laquelle l'ensemble des ententes de stabilisation relatives aux débentures prennent fin, acheter ni offrir d'acquérir des débentures ou des actions ordinaires. Ces interdictions comportent certaines exceptions, notamment : a) une offre d'achat ou un achat d'actions ordinaires lorsque l'offre ou l'achat est effectué par l'intermédiaire des services de la TSX conformément aux Règles universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières; b) une offre d'achat ou un achat pour le compte d'un client, sauf certains clients visés par règlement, si l'ordre du client n'a pas été sollicité par le preneur ferme ou, si l'ordre du client a été sollicité, la sollicitation a eu lieu avant le commencement de la période de restriction prescrite; et c) une offre d'achat ou un achat visant à couvrir une position à découvert conclue avant le commencement d'une période de restriction prescrite. Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des débentures en excédent de l'émission ou effectuer des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des débentures à un niveau autre que celui qui serait formé sur le marché libre, y compris des opérations de stabilisation, des ventes à découvert, des achats pour couvrir les positions créées par les ventes à découvert, l'imposition d'offres d'achat assorties d'une pénalité et des opérations visant à couvrir le syndicat.

Les opérations de stabilisation consistent en des offres d'achat ou des achats destinés à empêcher ou retarder la baisse du cours des débentures ou des actions ordinaires pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert des débentures, soit la vente, par les preneurs fermes, d'un nombre de débentures supérieur au nombre de celles qu'ils sont tenus d'acquérir dans le cadre du présent placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », soit des positions vendeur portant sur un nombre qui n'est pas supérieur à l'option de surallocation, ou des « ventes à découvert non couvertes », soit des positions vendeur portant sur un nombre supérieur à ce nombre.

Les preneurs fermes peuvent liquider une position vendeur couverte soit en exerçant l'option de surallocation, en totalité ou en partie, soit en achetant des débentures ou des actions ordinaires sur le marché libre. Les preneurs fermes prendront cette décision compte tenu, notamment, du cours des débentures pouvant être achetées sur le marché libre par rapport au cours auquel ils peuvent acquérir les débentures par l'option de surallocation. Les preneurs fermes doivent liquider une position vendeur découverte en achetant des débentures ou des actions ordinaires sur le marché libre. Une position vendeur découverte est plus susceptible d'être créée si les preneurs fermes s'inquiètent d'une possible pression à la baisse sur le cours des débentures sur le marché libre qui pourrait avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui souscrivent des actions offertes dans le cadre du présent placement.

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les débentures initialement au prix d'offre. Après avoir entrepris des démarches raisonnables pour vendre la totalité des débentures offertes dans le cadre du présent supplément au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent réduire le prix d'offre ou de nouveau le modifier pour s'établir à un montant qui n'est pas supérieur au prix d'offre, et dans une telle circonstance, la rémunération que touchent les preneurs fermes sera réduite du montant de l'insuffisance du prix global que les acquéreurs ont payé pour les débentures par rapport

au produit brut que les preneurs fermes nous ont versé. Une telle réduction du prix d'offre n'aura aucune incidence sur le produit net revenant à la société.

Les débentures offertes aux présentes (ainsi que les actions ordinaires devant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures) n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de toute loi sur les valeurs mobilières ou sur la protection des épargnants de quelque État des États-Unis. Par conséquent, les débentures ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables.

Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vendre ni une sollicitation d'une offre d'achat des débentures offertes aux présentes (ou des actions ordinaires sous-jacentes) aux États-Unis.

La société a convenu d'indemniser les preneurs fermes et les sociétés membres de leur groupe et leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires respectifs quant à certaines obligations.

Sous réserve de certaines exceptions énoncées dans la convention de prise ferme, la société a convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Financière Banque Nationale Inc., pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne saurait être indûment refusé ou reporté, émettre, offrir, vendre, attribuer une option d'achat ou par ailleurs disposer (ou annoncer une intention de le faire) des débentures supplémentaires, des actions ordinaires ou des titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des débentures ou des actions ordinaires, à quelque moment avant l'expiration d'un délai de 90 jours après la clôture du placement.

Les souscriptions pour les débentures seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les débentures seront uniquement émises sous forme d'« inscription en compte » et devront être achetées ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent au service de dépôt de CDS. Se reporter à la rubrique « Inscription en compte, remise et forme ».

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent supplément de prospectus, la société n'a pas émis d'actions ordinaires ni de titres permettant d'obtenir, par voie de conversion ou d'échange, des actions ordinaires, sauf tel qu'il est décrit dans le tableau qui suit :

Date d'émission et type d'émission		Nombre et type de titres émis	Prix par titre (\$)
15 février 2021	RRD	45 138 actions ordinaires	8,58
15 mars 2021	RRD	44 904 actions ordinaires	8,80
15 avril 2021	RRD	45 982 actions ordinaires	8,64
14 mai 2021	RRD	42 393 actions ordinaires	9,11
15 juin 2021	RRD	41 933 actions ordinaires	9,27
28 au 30 juin 2021	Au cours du marché	15 200 actions ordinaires	9,54*
8 juillet 2021	Placement au moyen d'un supplément de prospectus	50 000 débentures de juillet 2021 (capital global de 50 \$ millions)	1 000
15 juillet 2021	Placement au moyen d'un supplément de prospectus (exercice de l'option de surallocation)	5 000 débentures de juillet 2021 (capital global de 5 \$ millions)	1 000
15 juillet 2021	RRD	41 523 actions ordinaires	9,31
Juillet 2021	Au cours du marché	65 300 actions ordinaires	9,53*
13 août 2021	RRD	42,097 actions ordinaires	9,37
Août 2021	Au cours du marché	95 200 actions ordinaires	9,65*
15 septembre 2021	RRD	40,416 actions ordinaires	9,45
Septembre 2021	Au cours du marché	139 300 actions ordinaires	9,71*

Date d'émission et type d'émission		Nombre et type de titres émis	Prix par titre (\$)
15 octobre 2021	RRD	45,482 actions ordinaires	9,47
Octobre 2021	Au cours du marché	426 300 actions ordinaires	9,69*
15 novembre 2021	RRD	44,090 actions ordinaires	9,61
1 ^{er} au 16 novembre 2021	Au cours du marché	25 000 actions ordinaires	9,81*

* Indique le prix d'émission moyen pour la période.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Le tableau qui suit illustre sommairement les cours extrêmes des actions ordinaires et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX, mensuellement, pour la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

Mois	Haut	Bas	Volume
Novembre 2020	8,95 \$	7,39 \$	2 093 906
Décembre 2020	8,90 \$	8,50 \$	2 045 940
Janvier 2021	8,90 \$	8,56 \$	2 256 319
Février 2021	8,90 \$	8,59 \$	1 920 868
Mars 2021	9,28 \$	8,71 \$	2 978 149
Avril 2021	9,28 \$	8,74 \$	1 738 566
Mai 2021	9,53 \$	9,06 \$	1 615 121
Juin 2021	9,65 \$	9,37 \$	1 401 472
Juillet 2021	9,81 \$	9,38 \$	1 191 539
Août 2021	9,81 \$	9,51 \$	1 518 549
Septembre 2021	9,94 \$	9,50 \$	1 831 848
Octobre 2021	9,93 \$	9,48 \$	1 703 309
1 ^{er} au 16 novembre 2021	9,87 \$	9,35 \$	1 244 479

Le tableau qui suit illustre sommairement les cours extrêmes des débentures de juin 2017 et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX, mensuellement, pour la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

Mois	Haut	Bas	Volume
Novembre 2020	101,34 \$	100,00 \$	5 630
Décembre 2020	103,00 \$	100,50 \$	3 380

Mois	Haut	Bas	Volume
Janvier 2021	102,00 \$	99,50 \$	3 790
Février 2021	102,00 \$	100,05 \$	3 540
Mars 2021	102,50 \$	100,10 \$	3 915
Avril 2021	103,90 \$	101,00 \$	5 270
Mai 2021	102,50 \$	101,00 \$	4 120
Juin 2021	103,96 \$	101,50 \$	2 050
Juillet 2021	103,99 \$	101,61 \$	1 440
Août 2021	104,99 \$	101,30 \$	5 900
Septembre 2021	103,00 \$	101,02 \$	5 310
Octobre 2021	104,48 \$	101,30 \$	1 340
1 ^{er} au 16 novembre 2021	103,45 \$	101,50 \$	880

Le tableau qui suit illustre sommairement les cours extrêmes des débentures de juin 2017 et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX, mensuellement, pour la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

Mois	Haut	Bas	Volume
Juillet 2021	106,00 \$	100,02 \$	94 590
Août 2021	106,47 \$	105,00 \$	7 600
Septembre 2021	107,00 \$	105,55 \$	7 440
Octobre 2021	107,00 \$	103,35 \$	4 670
1 ^{er} au 16 novembre 2021	106,50 \$	103,22 \$	3 910

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la société, et de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes aux termes de la LIR qui s'appliquent généralement à un porteur qui acquiert, en tant que propriétaire véritable, des débentures dans le cadre du présent placement. Le présent sommaire ne s'applique qu'au porteur qui, pour l'application de la LIR et à tout moment pertinent, est ou est réputé être un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec la société et les preneurs fermes et n'est pas membre du groupe de la société ou des preneurs fermes et il détient les débentures et détiendra les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures (collectivement, les « **titres** ») à titre d'immobilisations (un « **porteur** »). En règle générale, les débentures et les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance de ces débentures constitueront des immobilisations pour un porteur, pourvu que celui-ci ne détienne pas les débentures, ni ne détiendra les actions

ordinaires, dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de négociation ou de courtage de titres et qu'il n'ait pas acquis les débentures, ni n'acquerra les actions ordinaires, dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial.

Certains porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être réputés détenir leurs débentures et leurs actions ordinaires à titre d'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, demander qu'elles soient réputées, ainsi que tous les autres « titres canadiens » (au sens de la LIR) dont ils sont propriétaires ou qu'ils acquièrent par la suite, être des immobilisations en faisant le choix irrévocable autorisé par le paragraphe 39(4) de la LIR. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à la question de savoir si ce choix est disponible et souhaitable, compte tenu de leur situation particulière.

Le présent sommaire ne s'applique pas à un porteur : i) qui est une « institution financière » aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché; ii) pour lequel une participation constitue ou constituerait un « abri fiscal déterminé »; iii) qui est une « institution financière déterminée »; iv) qui établit ses « résultats fiscaux canadiens » dans une « monnaie fonctionnelle » (qui exclut le dollar canadien); ou v) qui est exempté d'impôt en vertu de la Partie 1 de la LIR; vi) qui conclut un « contrat dérivé à terme » à l'égard des débentures et des actions ordinaires (dans chaque cas, au sens de la LIR). Un tel porteur devrait consulter ses propres conseillers en fiscalité quant à un placement dans les débentures et les actions ordinaires. De plus, le présent sommaire ne traite pas de la déductibilité des intérêts par un porteur qui a emprunté des fonds ou par ailleurs contracté une dette dans le cadre de l'acquisition des débentures et des actions ordinaires.

Le présent sommaire se fonde sur les dispositions actuelles de la LIR et du règlement d'application, en tenant compte de toutes les modifications proposées à la LIR et au règlement annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), et sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des pratiques administratives et des politiques de cotisation en vigueur que l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») a publiées par écrit avant la date des présentes. Le présent sommaire repose aussi sur une attestation d'un dirigeant de la société quant à certaines questions de fait. Le présent sommaire suppose que les propositions fiscales seront adoptées en leur version proposée. Toutefois, rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées, notamment dans leur version actuelle. Le présent sommaire ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, à l'exception des propositions fiscales, il ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications du droit, notamment par voie d'une mesure ou d'une décision législative, gouvernementale ou judiciaire, ou des pratiques administratives ou des politiques de cotisation de l'ARC, ni ne tient compte d'autres lois ou incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent être sensiblement différentes de celles dont il est question aux présentes. **Les incidences fiscales, notamment sur le revenu, de l'acquisition, de la détention ou de la disposition des titres varieront selon la situation particulière de leur porteur, notamment la province ou le territoire dans lequel il réside ou exerce son activité. Par conséquent, le présent sommaire est exclusivement de nature générale et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur ou d'un porteur éventuel de titres en particulier, ni ne devrait être interprété de la sorte, et aucune déclaration n'est formulée quant aux incidences fiscales pour un porteur ou un porteur éventuel. Les porteurs et porteurs éventuels des titres devraient donc consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils quant aux incidences fiscales pour eux découlant de l'acquisition des débentures dans le cadre du présent placement, y compris l'acquisition des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures, compte tenu de leur situation particulière.**

Le présent sommaire ne traite pas des incidences fiscales fédérales canadiennes applicables aux porteurs qui ne résident pas ou qui ne sont pas réputés résider au Canada. Ces porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition des titres.

Admissibilité au statut de SPH

Le présent sommaire repose sur l'hypothèse selon laquelle la société demeurera admissible au statut de SPH en vertu de la LIR tout au long de son année d'imposition actuelle et pendant toutes les années d'imposition futures. La société a avisé les conseillers juridiques qu'elle a l'intention de satisfaire à toutes les exigences de la LIR pour être admissible au statut de SPH tout au long de son année d'imposition actuelle et de toutes ses années d'imposition futures. Les conseillers juridiques n'expriment aucun avis quant au statut de SPH de la société. Si la société devait ne pas être

admissible au statut de SPH à quelque moment, les incidences fiscales seraient sensiblement différentes de celles décrites aux présentes.

La LIR impose certaines exigences à une société pour qu'elle soit admissible au statut de SPH au cours d'une année d'imposition. En règle générale, la société respectera ces exigences si, tout au long de l'année d'imposition : la société est une société canadienne aux fins de la LIR; la seule activité de la société était le placement de ses fonds et elle ne gérait ni ne mettait en valeur des biens immeubles ou réels; les biens de la société ne faisaient pas partie des types déterminés de biens étrangers; la société comptait à tout moment au moins 20 actionnaires; aucun actionnaire (collectivement avec des « personnes liées », voir ci-après) ne détenait directement ou indirectement plus de 25 % de toute catégorie des actions émises de la société; certains droits aux dividendes se rattachent aux actions privilégiées de la société; le coût indiqué pour la société de certains prêts hypothécaires résidentiels (voir le commentaire ci-après) et dépôts (ces prêts hypothécaires résidentiels et dépôts appelés aux présentes les « **biens requis** »), majoré des montants d'argent de la société, représentait au moins 50 % du coût indiqué de tous ses biens; pas plus de 25 % du coût indiqué pour la société de ses biens était attribuable à certains biens immeubles ou réels ou à des droits de tenure à bail sur ceux-ci; et, si, à quelque moment de l'année, le coût indiqué pour la société de ses biens requis, majoré des montants d'argent de la société, représentait moins des deux tiers du coût indiqué total pour la société de tous ses biens, le passif de la société n'excédait pas 75 % de son actif (au coût indiqué). Toutefois, si, tout au long de l'année, le coût indiqué pour la société de ses biens requis, majoré des montants d'argent de la société, a représenté deux tiers ou plus du coût indiqué total pour la société de tous ses biens, le passif de la société ne peut dépasser 83 1/3 % de son actif (au coût indiqué).

À ces fins, « personnes liées » (au sens des présentes) s'entend notamment d'une société et de la ou des personnes qui contrôlent la société, d'une société mère et de ses filiales et de sociétés membres du même groupe, et d'un particulier et de son conjoint, conjoint de fait ou enfant de moins de 18 ans. Les règles de la LIR qui définissent les « personnes liées » pour l'application de la définition de SPH prévue au paragraphe 130.1(6) de la LIR sont complexes et les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Aux fins du critère de 50 % de l'actif indiqué ci-dessus, la mention de certains prêts hypothécaire résidentiels renvoie, plus précisément, aux dettes qui sont garanties par des prêts hypothécaires, des hypothèques ou autres sûretés, grevant des « maisons » au sens de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) ou des biens compris dans un « ensemble d'habitation », au sens de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) dans son libellé du 16 juin 1999.

Régime fiscal de la société

La société est une « société publique » aux fins de la LIR et elle est à ce titre assujettie à l'impôt au plein taux d'imposition des sociétés sur son revenu imposable.

Toutefois, pourvu que la société soit admissible à titre de SPH, la société pourra déduire dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition le montant des dividendes versés à ses actionnaires de la façon suivante : i) tous les dividendes imposables, autres que les dividendes sur les gains en capital, versés par la société à ses actionnaires au cours de l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année (dans la mesure où ils ne peuvent être déduits du calcul du revenu de la société pour l'année précédente); et ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la société à ses actionnaires au cours de la période commençant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. La société doit faire en sorte que le montant total d'un dividende soit admissible à titre de dividende sur les gains en capital. Le paiement des dividendes sur les gains en capital permettra à la société de transférer les gains en capital qu'elle réalise à ses actionnaires.

La société a avisé les conseillers juridiques qu'elle a l'intention de verser des dividendes dans la mesure nécessaire pour réduire à zéro son revenu imposable chaque année de sorte qu'elle n'ait aucun impôt à payer en vertu de la Partie I de la LIR et de choisir de traiter les dividendes comme des dividendes sur les gains en capital dans toute la mesure permise.

Régime fiscal des porteurs de débentures

Intérêt sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société par actions, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société par actions ou une société de personnes est bénéficiaire, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures qui court ou est réputé courir jusqu'à la fin de l'année donnée (ou si le porteur dispose des débentures au cours de l'année, l'intérêt sur les débentures qui court ou est réputé courir jusqu'au moment de la disposition) ou qui devient recevable ou qui est reçu par lui avant la fin de cette année d'imposition, y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où cette participation a été incluse dans le calcul du revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur de débentures, y compris un particulier, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures qu'il a reçu ou qu'il doit recevoir au cours de cette année d'imposition (selon la méthode que le porteur utilise habituellement pour calculer son revenu), notamment à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où la participation a été incluse dans le calcul du revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure.

La juste valeur marchande de toute prime payée par la société à un porteur de débentures à la suite d'un remboursement de débentures avant l'échéance (par suite d'une offre visant les débentures dans le cadre d'un changement de contrôle ou autrement) ou à l'échéance de débentures, que cette prime soit payée en espèces ou en actions ordinaires, sera généralement réputée être constituée d'intérêt reçu par ce porteur à ce moment dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme se rattachant à l'intérêt et où elle n'excède pas la valeur au moment du paiement de l'intérêt qui, n'eût été le remboursement, aurait été payé ou payable par la société sur les débentures pour les années d'imposition de la société se terminant après la date de ce remboursement.

Comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement – Option de paiement de l'intérêt sur les actions », la société peut choisir de payer de l'intérêt en émettant des actions ordinaires au fiduciaire des débentures aux fins de vente, auquel cas un porteur aura le droit à un paiement de recevoir un paiement en espèces correspondant à l'intérêt dû au porteur sur le produit de la vente de ces actions ordinaires par le fiduciaire des débentures. Si la société devait payer l'intérêt de cette manière, les incidences fiscales fédérales canadiennes pour un porteur ne diffèreraient pas de celles indiquées ci-dessus.

Exercice du privilège de conversion

En règle générale, la conversion d'une débenture uniquement en actions ordinaires et en une somme en espèces au lieu d'une fraction d'action ordinaire (comme il est indiqué ci-dessous) conformément au droit de conversion du porteur sera généralement réputée ne pas constituer une disposition de la débenture aux termes de la LIR et, par conséquent, le porteur ne réalisera pas de gain en capital ni ne subira de perte en capital à l'occasion de cette conversion. La société n'a actuellement pas de régime de droits et l'énoncé précédent suppose qu'il n'existe aucun régime de droits au moment de la conversion.

Le coût total pour un porteur des actions ordinaires acquises à la conversion des débentures, conformément à son droit de conversion en actions ordinaires uniquement et en une somme en espèces au lieu d'une fraction d'action ordinaire, correspondra au prix de base rajusté des débentures converties, sous réserve des explications ci-dessous concernant le traitement de la tranche en espèces d'une fraction d'action. Le coût de ces actions ordinaires sera établi en moyenne avec le prix de base rajusté de toutes les autres actions ordinaires détenues à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment de la conversion par le porteur aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces actions ordinaires.

Selon la pratique administrative actuelle de l'ARC, un porteur de débentures qui, à la conversion des débentures où il reçoit uniquement des actions ordinaires (et somme en espèces au lieu d'une fraction d'action ordinaire) recevrait des espèces n'excédant pas 200 \$, au lieu d'une fraction d'action ordinaire, peut soit traiter ce montant comme produit de disposition d'une partie des débentures, et ainsi réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital, comme il est

indiqué ci-dessous à la rubrique « Disposition des débetures », soit réduire le prix de base rajusté des actions ordinaires que le porteur acquiert à la conversion en en soustrayant le montant en espèces reçues.

À la conversion d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci, dans la mesure où il n'a pas été autrement inclus dans le revenu, sera inclus dans le calcul du revenu du porteur résident de la manière indiquée ci-dessus à la rubrique « *Intérêt sur les débetures* ».

Le porteur qui convertit une débenture moyennant une contrepartie correspondant à la juste valeur marchande de cette débenture au moment de la conversion aura généralement le droit de déduire dans le calcul de son revenu pour l'année de conversion une somme correspondant à l'intérêt inclus dans son revenu pour cette année ou pour toute année antérieure à l'égard de cette débenture dans la mesure où aucune somme n'a été reçue ou n'est devenue recevable par le porteur à l'égard de cet intérêt.

Rachat ou remboursement de débetures

Si la société rachète une débenture avant l'échéance ou la rembourse à l'échéance et que le porteur de cette débenture n'exerce pas le privilège de conversion avant ce rachat ou ce remboursement, le porteur sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition correspondant à la somme qu'il aura reçue (sauf la somme reçue ou réputé reçue au titre de l'intérêt) au rachat ou au remboursement (se reporter à la rubrique « *Disposition de la Débetures* »). Si le porteur reçoit des actions ordinaires au rachat ou au remboursement, il sera considéré avoir réalisé un produit de disposition correspondant au total de la juste valeur marchande des actions ordinaires ainsi reçues et du montant en espèces reçues au lieu d'une fraction d'action ordinaire. Le porteur peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital à l'égard d'une débenture calculé de la manière indiquée ci-dessous à la rubrique « *Disposition des débetures* ». Le coût, pour le porteur, des actions ordinaires ainsi reçues correspondra également à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition et le prix de base rajusté de ces actions sera égal au prix de base rajusté moyen de toutes les autres actions ordinaires détenues à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment du rachat ou du remboursement, selon le cas, par le porteur aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces actions ordinaires.

Disposition des débetures

La disposition, réelle ou réputée, d'une débenture par un porteur (notamment au rachat, au remboursement à l'échéance ou au rachat aux fins d'annulation, mais compte non tenu de la conversion d'une débenture en actions ordinaires conformément au droit de conversion du porteur comme il est indiqué ci-dessus) donnera généralement lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition (calculé comme il est indiqué ci-dessus), déduction faite des frais raisonnables de disposition, est supérieur (ou est inférieur) au prix de base rajusté de la débenture pour le porteur. Ce gain en capital ou cette perte en capital sera, aux fins de l'impôt, assujéti au traitement des gains en capital et des pertes en capital découlant de la disposition d'actions ordinaires, traitement dont il est question ci-dessous à la rubrique « Régime fiscal des actionnaires - Disposition des actions ordinaires ».

À la disposition, réelle ou réputée, d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant a par ailleurs été inclus dans le revenu du porteur, et sera exclu dans le calcul du produit de disposition de la débenture revenant au porteur.

Régime fiscal des actionnaires

Dividendes de sociétés

Les dividendes sur les gains en capital reçus par un porteur (versés en espèces ou réinvestis en actions ordinaires) seront traités comme un gain en capital pour le porteur découlant d'une disposition au cours de l'année d'immobilisation pour l'année au cours de laquelle le dividende est reçu. Voir ci-après à la sous-rubrique « Disposition des actions ordinaires » pour une description du traitement fiscal des gains en capital.

Les dividendes imposables, autres que les dividendes sur les gains en capital, reçus par un porteur d'actions ordinaires (versés en espèces ou réinvestis en actions ordinaires) doivent être inclus dans le revenu du porteur en tant qu'intérêt

payable sur une obligation émise par la société. Le montant d'un dividende réinvesti en actions ordinaires supplémentaires correspondra au coût indiqué de ces actions ordinaires.

Les dispositions de la LIR prévoyant l'accumulation de l'intérêt, la majoration et les crédits d'impôt pour dividendes à l'égard des dividendes imposables reçus par des particuliers de sociétés canadiennes imposables et la déduction dont peuvent généralement se prévaloir les sociétés pour les dividendes intersociétés reçus, ne s'appliqueront pas à l'égard des dividendes imposables sur les actions ordinaires. Dans le même ordre d'idées, les dispositions de la Partie IV de la LIR ne s'appliqueront pas à la réception des dividendes imposables sur les actions ordinaires par un porteur qui est une société.

Disposition des actions ordinaires

À la disposition réelle ou réputée d'une action ordinaire par un porteur (sauf en faveur de la société, à moins que la société ne l'ait acquise sur le marché libre de la manière dont des actions sont normalement acquises par un membre du public sur le marché libre), le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira généralement une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition de cette action ordinaire, déduction faite des frais raisonnables de disposition, par rapport au prix de base rajusté de l'action ordinaire pour le porteur. Le produit de disposition d'un porteur ne comprendra pas un montant payable par la société sur l'action ordinaire qui aurait par ailleurs dû être inclus dans le revenu du porteur.

Aux fins du calcul du prix de base rajusté pour un porteur des actions ordinaires, lorsqu'une action ordinaire est acquise, le coût de l'action ordinaire nouvellement acquise entre dans le calcul de la moyenne du prix de base rajusté de toutes les actions ordinaires dont le porteur est propriétaire à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une action ordinaire pour un porteur sera assujéti à certains rajustements. Le coût, pour un porteur d'actions ordinaires reçues à la conversion des débetures ou au rachat ou au remboursement des débetures, sera celui indiqué ci-dessus.

La moitié du montant d'un gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition doit être incluse dans le calcul du revenu de ce porteur pour cette année, et la moitié d'une perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur au cours de l'année d'imposition doit être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année, sous réserve des dispositions de la LIR et conformément à celles-ci. Les pertes en capital déductibles en excédent des gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition peuvent être reportées rétrospectivement aux trois années d'imposition antérieures ou reportées à toute année d'imposition ultérieure et déduites des gains en capital imposables nets réalisés au cours de ces années, sous réserve des dispositions de la LIR et conformément à celles-ci.

Au rachat ou à l'acquisition d'actions ordinaires par la société (autre qu'une acquisition par la société sur le marché libre de la manière dont les actions sont normalement acquises par un membre du public sur le marché libre), le porteur sera généralement réputé avoir reçu, et la société sera réputée avoir versé, un dividende d'un montant correspondant à l'excédent du prix payé par la société par rapport au capital versé des actions ordinaires souscrites. Ce dividende réputé sera traité comme les autres dividendes reçus par le porteur de la société (c.-à-d. en tant qu'intérêt ou, si la société choisit de désigner la totalité du dividende à titre de dividende sur les gains en capital, en tant que gain en capital). Le solde du prix d'achat, le cas échéant, constituera le produit de disposition des actions ordinaires aux fins des règles sur les gains en capital, comme il est décrit ci-dessus.

Impôt minimum et impôt remboursable

En règle générale, un gain en capital réalisé par un porteur (y compris les dividendes sur les gains en capital reçus sur les actions ordinaires) qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) peut augmenter l'impôt minimum de remplacement à payer par le porteur.

Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la LIR) peut être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire sur certains revenus de placement pour l'année, y compris des montants à l'égard ou à titre de l'intérêt et des gains en capital imposables.

Incidences fiscales de la politique en matière de dividendes de la société

La valeur marchande d'une action ordinaire peut être attribuable en partie aux revenus et aux gains en capital que la société a gagnés, mais qui ne sont pas encore réalisés et/ou payés en tant que dividendes. Si un porteur acquiert des actions ordinaires avant une date de référence pour le versement de dividendes, il pourrait être imposé sur le plein montant d'un dividende qu'il reçoit. Puisque la société a adopté une politique en matière de dividendes qui prévoit le versement de distributions mensuelles égales aux actionnaires inscrits le dernier jour ouvrable de chaque mois, le porteur qui acquiert une action ordinaire à la fin du mois, mais avant la date de référence pour le versement de dividendes paiera de l'impôt sur tout le dividende, qui reflétera généralement le revenu et/ou les gains en capital gagnés par la société tout au long du mois jusqu'à la date de référence pour le versement de dividendes, même si le porteur n'a acquis l'action ordinaire que récemment.

RELATION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES

Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et Raymond James Ltée sont chacune, directement ou indirectement, une filiale, ou par ailleurs une société membre du groupe, d'une banque à charte canadienne qui est un prêteur de la société (collectivement, les « **banques** ») et envers lesquelles la société est actuellement endettée aux termes de la facilité de crédit – placements hypothécaires.

La facilité de crédit – placements hypothécaires est utilisée pour les besoins courants du fonds de roulement de la société et aux autres fins générales de l'entreprise, notamment le financement des emprunts hypothécaires. L'engagement total des prêteurs en vertu de la facilité de crédit – placements hypothécaires s'élève 535 millions de dollars (qui comprend une facilité de crédit de sécurité de 20 millions de dollars). Une option accordéon de la facilité de crédit – placements hypothécaires permet aux prêteurs d'augmenter leur engagement de 100 millions de dollars, sous réserve du respect de certaines conditions prévues à la convention de crédit. La facilité de crédit – placements hypothécaires est garantie par une convention de sûreté générale grevant la totalité de l'actif de la société et elle est garantie par TMIF, 2292912 et CILO II, au moyen d'une convention de sûreté générale grevant la totalité des actifs respectifs de chacun. Le 10 mai 2021, la société a conclu une septième modification à la convention de crédit afin, entre autres, de prolonger la durée de la facilité jusqu'au 10 mai 2023. Au 30 septembre 2021, l'encours de la facilité de crédit – placements hypothécaires s'élevait à 401,2 millions de dollars. À la fermeture des bureaux le 16 novembre 2021, l'encours de la facilité de crédit – placements hypothécaires totalisait 420,4 millions de dollars. À la date du présent supplément de prospectus, la société respecte les modalités de la facilité de crédit – placements hypothécaires et les banques n'ont renoncé à aucune violation de la facilité de crédit – placements hypothécaires.

La société entend affecter le montant total du produit net du placement au remboursement des sommes dues aux termes de la facilité de crédit – placements hypothécaires et aux fins générales de l'entreprise. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

La société peut donc être considérée comme un émetteur associé à Financière Banque Nationale Inc., à Valeurs Mobilières TD Inc., à RBC Dominion valeurs mobilières Inc., à Marchés mondiaux CIBC Inc., à BMO Nesbitt Burns Inc. à Raymond James Ltée ou à plusieurs d'entre elles, aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. À la date du présent supplément de prospectus, la société respecte les modalités de la facilité de crédit – placements hypothécaires et les banques n'ont renoncé à aucune violation de la facilité de crédit – placements hypothécaires. La décision de placer les débentures a été prise et les modalités du placement des débentures, notamment le prix d'offre, ont été fixées par voie de négociation entre la société et les preneurs fermes compte tenu des conditions de marché alors en vigueur. Aucune des banques n'a pris part à cette décision ou à l'établissement de ces modalités; les banques ont toutefois été avisées du placement et de ses modalités. Aucun des preneurs fermes, y compris ceux nommés dans la présente rubrique du présent supplément de prospectus, ne recevra un autre avantage dans le cadre du placement que sa quote-part respective de la rémunération des preneurs fermes payable par la société.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre une décision d'investissement, les acquéreurs éventuels de débentures devraient examiner attentivement les renseignements décrits dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans

les documents qui y sont intégrés par renvoi. Un investissement dans les débentures (et les actions ordinaires sous-jacentes aux débentures) comporte certains risques inhérents, notamment les facteurs de risque suivants, que les investisseurs doivent examiner attentivement avant de faire un investissement. Certains des facteurs de risque suivants sont interreliés et les investisseurs devront donc considérer ces facteurs de risque dans leur ensemble. L'information suivante n'est qu'un sommaire de certains facteurs de risque et est donnée entièrement sous réserve de l'information plus détaillée qui figure ailleurs dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Outre ces risques et incertitudes auxquels la société peut être exposée, d'autres risques et incertitudes dont la société ou le gestionnaire n'ont actuellement pas connaissance ou que la société ou le gestionnaire juge actuellement négligeables, peuvent également nuire aux rendements, à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la société. Si l'un de ces risques devait effectivement se concrétiser, les rendements, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société pourraient en souffrir lourdement, de même que le rendement financier de la société et sa capacité de faire des distributions en espèces et le cours des débentures et/ou des actions ordinaires pourrait être touché défavorablement et de façon importante.

Risques liés à l'activité

L'acquéreur éventuel des débentures devrait examiner attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle. Ces risques comprennent, notamment les risques suivants : a) la COVID-19, b) l'absence de garantie quant à la réalisation des objectifs d'entreprise ou au paiement de distributions, c) les variations des valeurs des immeubles, d) la concentration et la composition du portefeuille, e) l'absence de garanties ou d'assurance, f) la concurrence, g) la sensibilité aux taux d'intérêt, h) les fluctuations des distributions, i) la disponibilité des placements, j) les risques liés aux défaillances hypothécaires, k) les saisies immobilières et les frais connexes, l) les prêts et prêts hypothécaires subordonnés, m) les risques de litige, n) l'admissibilité au statut de SPH, o) la dépendance à l'égard du gestionnaire et de Timbercreek Mortgage Servicing Inc., p) l'incapacité de la société de financer des placements, q) le niveau d'endettement et l'effet de levier, r) les conflits d'intérêts, s) la juste répartition, t) les restrictions quant à la propriété et au rachat d'actions, u) les modifications de la législation, v) la capacité de gérer la croissance, w) les questions d'ordre environnemental, et x) la technologie et la sécurité de l'information.

Marché pour la négociation des débentures et cours des débentures

Les débentures constituent une nouvelle émission de titres de la société. Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures et les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures achetées aux termes du présent supplément de prospectus. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide pour la négociation des débentures se matérialisera ou sera maintenu. Si aucun marché actif ou liquide ne se matérialise ou n'est maintenu, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur le prix auquel les débentures seront négociées.

Le cours des débentures sera fondé sur un certain nombre de facteurs, notamment : a) les taux d'intérêt alors payés par des sociétés semblables à la nôtre; b) la conjoncture globale des marchés financiers et des marchés du crédit; c) la volatilité des taux d'intérêt; d) les marchés de négociation pour des titres similaires; e) notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos perspectives; f) la publication d'estimations de bénéfices ou d'autres rapports de recherche et de spéculations dans la presse ou dans la communauté financière; g) le cours, la politique en matière de dividendes et la volatilité des actions ordinaires; h) l'évolution de l'industrie dans laquelle nous exerçons nos activités et la concurrence qui nous touche; et i) la conjoncture générale du marché et la conjoncture économique. La situation des marchés des capitaux et des marchés du crédit et les taux d'intérêt en vigueur ont fluctué par le passé et sont susceptibles de fluctuer à l'avenir. Les fluctuations de ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures.

Risque lié au crédit

La probabilité que les acquéreurs de débentures reçoivent les paiements qui leur sont dus conformément aux modalités des débentures sera tributaire de notre santé financière et de notre solvabilité et sera subordonnée à la totalité de notre dette de premier rang existante et future.

Rachat avant l'échéance

Sauf comme il est indiqué ci-dessous, les débentures ne seront pas rachetables avant le 31 décembre 2024. À compter du 31 décembre 2024, mais avant le 31 décembre 2026, les débentures seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix correspondant leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, pourvu que le cours du marché en vigueur à la date de remise de l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026 et avant la date d'échéance, les débentures seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

Les porteurs de débentures devraient supposer que cette option de rachat sera exercée si la société est en mesure de refinancer les débentures à un taux d'intérêt inférieur ou s'il est par ailleurs dans notre intérêt de racheter les débentures. La capacité de la société de racheter les débentures peut être limitée par la loi, par l'acte de fiducie, par les modalités d'autres ententes existantes ou futures relatives à la facilité de crédit ou à d'autres facilités de crédit et autres dettes et conventions que la société peut conclure dans l'avenir pour remplacer, compléter ou modifier sa dette future.

Paielements hors trésorerie et effets dilutifs sur les actionnaires

La société peut décider de rembourser la totalité ou une partie du capital impayé des débentures qui doivent être rachetées ou qui viennent à échéance, selon le cas, en émettant des actions ordinaires supplémentaires. Par conséquent, les actionnaires pourraient subir une dilution et les porteurs de débentures pourraient recevoir des actions ordinaires au lieu d'une somme en espèces au rachat ou à l'échéance, selon le cas, des débentures à notre entière appréciation.

Changement de contrôle

Dans les 30 jours qui suivent la date à laquelle la société prend connaissance (d'une déclaration par la voie d'un document déposé publiquement ou d'un communiqué ou autrement) de la survenance d'un changement de contrôle (se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement - Changement de contrôle de la société »), la société est tenue de présenter une offre écrite aux porteurs de débentures, au choix du porteur, aux fins d'achat des débentures alors en circulation à un prix correspondant à 101 % du capital de celles-ci, majoré de l'intérêt couru et impayé. La société ne peut garantir aux porteurs de débentures que, si cela est nécessaire, elle disposera de suffisamment de fonds ou d'autres ressources financières à ce moment-là ou sera en mesure d'obtenir un financement pour régler le prix d'achat des débentures en espèces. La capacité de la société d'acquérir les débentures dans de telles circonstances pourrait être limitée par la législation, par l'acte de fiducie, par les modalités d'autres ententes existantes ou futures relatives à nos facilités de crédit et à d'autres dettes et ententes que la société pourrait conclure à l'avenir afin de remplacer, de compléter ou de modifier sa dette future. Les conventions de crédit ou autres conventions que la société conclura à l'avenir pourraient renfermer des dispositions qui l'interdirait d'acquérir les débentures sans le consentement des prêteurs ou des autres parties à ces conventions. Si l'obligation de la société d'offrir d'acheter les débentures survient à un moment où il lui est interdit d'acheter ou de racheter les débentures aux termes d'une autre convention, elle pourrait demander le consentement des prêteurs ou d'autres parties à cette convention pour acquérir les débentures ou tenter de refinancer les emprunts qui comportent cette interdiction. Si elle ne réussit pas à obtenir ce consentement ou ce refinancement, elle ne pourrait pas acheter les débentures en cas de changement de contrôle sans contrevenir à cette convention. Le défaut de la société d'acheter les débentures constituerait un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie, ce qui pourrait constituer un défaut aux termes de ses autres dettes de la société à ce moment-là. La société ne peut garantir aux porteurs de débentures qu'elle disposerait des ressources financières ou pourrait par ailleurs obtenir du financement pour payer les montants qui pourraient être exigibles si elle est tenue d'acheter les débentures contre une somme en espèces dans les circonstances indiquées ci-dessus.

Conversion par suite de certaines opérations

Dans le cas de certaines opérations, chaque débenture peut : a) devenir convertibles en titres, en espèces ou en biens à recevoir par un porteur d'actions ordinaires en fonction du nombre d'actions ordinaires en lesquelles la débenture était convertible immédiatement avant l'opération; ou b) devenir convertibles en certains titres visés par règlement dont la liquidité est limitée. Ces changements pourraient réduire ou éliminer sensiblement la valeur du privilège de conversion associé aux débentures à l'avenir et donner lieu à la réception de titres non liquides et, par conséquent, avoir un effet défavorable important sur la valeur des débentures. Par exemple, si la société est acquise dans le cadre

d'une opération réglée en espèces, chaque débenture deviendrait tout compte fait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en titres dont la valeur varierait en fonction des perspectives de la société et d'autres facteurs. Se reporter à la rubrique « Description des débentures faisant l'objet du placement – Privilège de conversion ».

Absence de clause de protection

L'acte de fiducie n'empêche pas la société de contracter des emprunts ou des prêts hypothécaires supplémentaires ou de grever ses biens immeubles ou meubles ou de les donner en garantie d'une dette ou d'un autre financement ou d'effectuer des distributions, sauf des distributions en espèces s'il survient un cas de défaut découlant de l'omission de payer l'intérêt dû et si ce défaut n'a pas été corrigé ou fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne renfermera aucune disposition précise visant à protéger les porteurs de débentures si la société effectue une opération nécessitant un emprunt.

Dettes de rang supérieur

Les débentures constitueront des obligations directes non garanties de la société, prenant rang égal entre elles et, sauf prescription contraire de la loi, avec l'ensemble des autres dettes non garanties de la société. Le paiement du capital et de la prime, le cas échéant, des débentures et de l'intérêt sur celles-ci sera subordonné, quant au droit de paiement, comme il est indiqué dans l'acte de fiducie, au paiement prioritaire intégral de la totalité de notre dette de premier rang actuelle et future.

Comme les débentures sont des obligations non garanties de la société, elles sont en fait subordonnées à la totalité de notre dette de premier rang actuelle et future jusqu'à concurrence de la valeur des actifs garantissant cette dette. Par conséquent, en cas d'insolvabilité, de faillite, de liquidation, de réorganisation, de dissolution volontaire ou forcée de la société, ses éléments d'actif ne pourront servir au paiement de ses obligations à l'égard des débentures qu'après avoir payé la totalité de ses porteurs de titres de premier rang. Le reliquat des éléments d'actif pourrait, une fois ces paiements effectués, être insuffisant pour payer les montants exigibles sur la totalité ou une partie des débentures alors en circulation.

La capacité de la société de respecter ses exigences en matière de service de la dette dépendra de sa capacité à générer des liquidités à l'avenir, ce qui dépendra de nombreux facteurs, notamment ses résultats financiers, ses obligations au titre du service de la dette, ses besoins de fonds de roulement et ses besoins futurs de dépenses en immobilisations. En outre, de contracter des emprunts à l'avenir pour effectuer des paiements sur l'encours de sa dette dépendra du respect des engagements prévus dans les conventions de crédit et les autres conventions existantes. Le défaut de respecter les engagements ou les obligations qui nous incombent au titre de notre dette pourrait entraîner un défaut qui, s'il n'est pas corrigé ou ne fait pas l'objet d'une renonciation, pourrait entraîner la cessation des distributions de la société et permettre une déchéance du terme à l'égard de la dette visée. Advenant la déchéance du terme, rien ne garantit que la société disposerait d'éléments d'actif suffisants pour rembourser intégralement cette dette. Rien ne garantit non plus que la société générera des flux de trésorerie suffisants pour rembourser l'encours de la dette ou pour financer d'autres besoins de liquidités.

Volatilité du cours des débentures et des actions ordinaires

La société a demandé l'inscription des débentures faisant l'objet du placement aux termes du présent supplément de prospectus et des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion (et dans certaines circonstances au rachat ou à l'échéance) des débentures, à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la société, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Rien ne garantit qu'un marché public actif pour la négociation des débentures ou des actions ordinaires sera maintenu, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des débentures ou des actions ordinaires.

Le cours des débentures et des actions ordinaires peut être volatil et assujéti à d'importantes fluctuations en raison d'un certain nombre de facteurs, y compris les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation et financiers de la société, les résultats d'annonces publiques faites par la société, les ventes des débentures supplémentaires ou des actions ordinaires sur le marché, l'incapacité de répondre aux attentes des analystes ou la conjoncture générale.

La volatilité peut avoir une incidence sur la capacité des porteurs des débentures et/ou des actions ordinaires de vendre les débentures et/ou les actions ordinaires à un prix avantageux. En outre, cette volatilité pourrait entraîner une volatilité du cours des débentures plus importante que celle à laquelle on pourrait s'attendre pour des titres d'emprunt non convertibles. À certains moments, les marchés financiers ont subi d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont particulièrement touché les cours des titres des sociétés et qui, dans bien des cas, n'étaient pas liées au rendement d'exploitation, aux valeurs des actifs sous-jacents ou aux perspectives de ces sociétés. Rien ne garantit que les cours et les volumes ne seront pas touchés par de telles fluctuations. Une volatilité accrue et des perturbations marquées des marchés pourraient avoir une incidence défavorable sur les activités de la société et le cours des débentures et/ou des actions ordinaires.

Admissibilité aux fins de placement

La société s'efforcera de veiller à ce que les débentures et les actions ordinaires achetées selon les modalités des débentures demeurent des placements admissibles pour des fiducies régies par les régimes (sauf, en ce qui a trait aux débentures, un régime de participation différée aux bénéfices dans lequel la société, ou un employeur qui ne traite pas sans lien de dépendance avec la société, a cotisé). Aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si les débentures ou les actions ordinaires achetées selon les modalités des débentures ne constituent pas des placements admissibles pour les régimes, ces régimes (et, dans le cas de certains régimes, les rentiers, les souscripteurs, les bénéficiaires ou les porteurs de ceux-ci) pourraient subir des incidences fiscales défavorables.

Rendements courants sur des titres similaires

Les rendements courants de titres similaires auront une incidence sur le cours des débentures. En supposant que tous les autres facteurs demeureront inchangés, la valeur marchande des débentures diminuera si les rendements courants sur des titres similaires augmentent et augmentera si les rendements courants sur des titres similaires diminuent.

Ratios de couverture par le bénéfice

Pour une évaluation du risque que la société ne puisse pas payer l'intérêt ou le capital des débentures à l'échéance, se reporter à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice ». Si nos ratios de couverture par le bénéfice diminuent, la société pourrait ne plus être en mesure de payer l'intérêt ou le capital sur les débentures.

Droits des actionnaires

Les porteurs de débentures ne disposeront d'aucun droit à l'égard des actions ordinaires (y compris, notamment, les droits de vote et les droits de recevoir des dividendes ou d'autres distributions sur les actions ordinaires, sauf les dividendes extraordinaires que notre conseil d'administration désigne comme payables aux porteurs des débentures), mais si un porteur de débentures convertit par la suite ses débentures en actions ordinaires, ce porteur disposera des droits et obligations à l'égard des actions ordinaires. Les droits à l'égard des actions ordinaires ne seront accordés que si la société remet des actions ordinaires à la conversion d'une débenture. Par exemple, si une modification est proposée aux documents constitutifs de la société exigeant l'approbation des actionnaires et que la date de clôture des registres servant à déterminer les actionnaires inscrits habiles à voter sur la modification a lieu avant la remise des actions ordinaires à un porteur, ce porteur n'aura pas le droit de voter sur la modification, bien que ce porteur soit néanmoins assujéti aux modifications des pouvoirs ou des droits des actions ordinaires découlant de cette modification.

Dividendes sur les actions ordinaires

Bien que la société ait l'intention de faire des distributions de son capital disponible aux actionnaires conformément à sa politique en matière de dividendes, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs divulgués dans les documents d'information continue de la société, y compris le rendement financier des immeubles de son portefeuille de prêts hypothécaires, les clauses restrictives de ses contrats de prêt et de titres d'emprunt, les besoins de son fonds de roulement et ses besoins de capitaux à venir. De plus, la valeur marchande des actions ordinaires et des débentures pourrait diminuer si la société n'est pas en mesure de respecter ses cibles de distribution en espèces à l'avenir, et cette diminution pourrait être considérable.

Dilution éventuelle

Les statuts et règlements de la société lui permettent d'émettre un nombre illimité d'actions ordinaires moyennant la contrepartie et les modalités que fixe le conseil d'administration, dans de nombreux cas, sans l'approbation des actionnaires, et les actionnaires n'ont aucun droit préférentiel de souscription dans le cadre de ces autres émissions. Sauf tel qu'il est décrit à la rubrique « *Mode de placement* » dans le présent supplément de prospectus, la société peut émettre des actions ordinaires supplémentaires dans le cadre de placements ultérieurs (notamment, par la vente de titres qui permettent d'obtenir, par voie de conversion ou d'échange, des actions ordinaires) et à l'acquisition des droits aux unités d'actions différées, aux unités d'actions à revenu différé ou aux autres titres permettant d'obtenir, par voie d'échange ou d'exercice, des actions ordinaires. La société ne peut prédire la taille des émissions ultérieures d'actions ordinaires ni les incidences qu'auront les émissions et les ventes futures d'actions ordinaires sur le cours des actions ordinaires. L'émission d'un nombre considérable d'actions ordinaires supplémentaires, ou la perception qu'une telle émission pourrait être réalisée, pourrait avoir des incidences défavorables sur le cours des actions ordinaires. Toute émission supplémentaire d'actions ordinaires comporte le risque que les droits de vote des porteurs des actions ordinaires soient dilués et que le bénéfice par action ordinaire subisse une dilution.

Admissibilité au statut de SPH

Même si la société a l'intention de maintenir à tout moment son statut de SPH, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Étant donné que la société doit respecter certaines exigences tout au long de l'année pour être admissible au statut de SPH, l'admissibilité de la société au statut de SPH pour une année d'imposition en particulier ne peut être établie qu'à la fin ou après la fin de cette année. Si pour quelque motif la société perd son statut de SPH en vertu de la LIR, les dividendes versés par la société sur ses actions ordinaires ne seront pas déductibles par la société dans le calcul de son revenu et ne seront pas réputés selon les règles pertinentes applicables aux SPH comme ayant été reçus par les actionnaires à titre d'intérêt ou de gain en capital, selon le cas. Par conséquent, tant que les actions ordinaires sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (dont actuellement la TSX), les règles de la LIR concernant le régime fiscal des sociétés publiques et de leurs actionnaires s'appliqueraient, de sorte que l'impôt combiné de la société et de l'actionnaire peut être sensiblement plus élevé.

Aucun actionnaire n'est autorisé, seul ou collectivement avec des « personnes liées » (au sens attribué à ce terme dans la LIR pour l'application de la définition de SPH prévue au paragraphe 130.1(6) de la LIR, à détenir (directement ou indirectement), à quelque moment, plus de 25 % de quelque catégorie des actions émises de la société. La société a l'intention de surveiller les participations importantes dans des actions ordinaires afin de veiller à ce qu'aucun actionnaire ne dépasse cette limite de propriété maximale de 25 % fixée par la LIR, et de conserver ainsi son statut de SPH. Toutefois, étant donné que l'inscription des actions ordinaires émises par la société se fait par le service de dépôt de CDS, il peut être difficile pour la société de surveiller cette limite de propriété de 25 % des actions ordinaires. Aux fins de respecter cette limite de propriété de 25 %, la société pourrait être tenue d'exercer son droit de déclencher un rachat automatique.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement seront examinées par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la société et par Goodmans LLP, pour le compte des preneurs fermes. En date des présentes, les associés et autres avocats de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, sont propriétaires de moins de 1 % des actions ordinaires en circulation, et les associés et autres avocats de Goodmans LLP, en tant que groupe, sont propriétaires de moins de 1 % des actions ordinaires en circulation.

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

L'auditeur de la société est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, Toronto (Ontario). KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a confirmé son indépendance de la société au sens ses règles pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels pertinents au Canada et de la législation ou des règlements applicables.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les actions ordinaires est Société de fiducie AST (Canada), et l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les débentures est Société de fiducie Computershare du Canada, dans chaque cas, à ses bureaux principaux situés à Toronto (Ontario) Canada.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus, y compris le supplément de prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification contiennent de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de titres convertibles, le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fausse ou trompeuse contenue dans le prospectus et le supplément de prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, au prix auquel les titres convertibles sont offerts à l'occasion du placement. Ainsi, en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à la conversion des titres. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et on consultera éventuellement un avocat.

Aux termes de l'acte de fiducie, les souscripteurs ou les acquéreurs initiaux des débentures pourront faire valoir un droit contractuel de résolution à l'encontre de la société après la conversion de leurs débentures si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification contiennent une déclaration fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ce droit permet aux souscripteurs et aux acquéreurs initiaux de recevoir de la société, à la remise des actions ordinaires émises à la conversion des débentures, la somme versée pour les débentures, dans la mesure où il est exercé dans les 180 jours suivant la date d'acquisition des débentures aux termes du présent supplément de prospectus.

ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

Le 17 novembre 2021

Le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, 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 du Canada.

(Signé) « R. BLAIR TAMBLYN »
Chef de la direction

(Signé) « TRACY JOHNSTON »
Chef des finances

Au nom du conseil d'administration

(Signé) « W. GLENN SHYBA »
Administrateur

(Signé) « AMAR BHALLA »
Administrateur

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 17 novembre 2021

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, 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 du Canada.

Financière Banque Nationale Inc.

(Signé) « GAVIN BRANCATO »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Valeurs Mobilières TD Inc.

(Signé) « ADAM LUCHINI »
DIRECTEUR

RBC Dominion valeurs mobilières Inc.

(Signé) « DAVID SWITZER »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Marchés mondiaux CIBC Inc.

(Signé) « JOHN QUINN »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Corporation Canaccord Genuity

(Signé) « DAN SHEREMETO »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Raymond James Ltée

(Signé) « ONORIO LUCCHESI »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

BMO Nesbitt Burns Inc.

(Signé) « JONATHAN LI »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Scotia Capitaux Inc.

(Signé) « JOE KULIC »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

iA Gestion privée de patrimoine inc.

(Signé) « DENNIS KUNDE »
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Placements Manuvie incorporée

(Signé) « WILLIAM PORTER »
VICE-PRÉSIDENT, MARCHÉS DES
CAPITAUX

Stifel Nicolaus Canada Inc.

(Signé) « PAUL BISSETT »
DIRECTEUR GÉNÉRAL