

Notice d'offre



**ANTRIM
BALANCED MORTGAGE FUND**

antriminvestments.com

ANTRIM BALANCED MORTGAGE FUND LTD.

NOTICE D'OFFRE

25 octobre 2024

Les titres offerts dans la présente notice d'offre font l'objet d'une offre dans le cadre d'un placement privé. La présente notice d'offre constitue une offre de titres uniquement dans les territoires et auprès des personnes à qui ils peuvent être légalement offerts en vente. La présente notice d'offre n'est pas, et en aucun cas ne saurait être interprétée comme un prospectus ou une publicité ou un placement public visant les présents titres. Les titres offerts aux termes de la présente notice d'offre sont admissibles aux fins de placement dans les territoires où ils sont offerts conformément aux dispenses prévues par les lois sur les valeurs mobilières de ces territoires.

La présente notice d'offre est un document confidentiel fourni aux seules fins d'utilisation par les personnes à qui elle est transmise en lien avec la présente offre. En acceptant la présente notice d'offre, les bénéficiaires s'engagent à ne transmettre à quiconque ni à ne mettre à la disposition de quiconque la présente notice d'offre ou toute information qu'elle peut contenir, ni la reproduire, sauf à ses conseillers professionnels. Nul n'est autorisé à fournir quelque renseignement ni à faire quelque déclaration que ce soit qui n'est pas mentionné dans la présente notice d'offre. Si de tels renseignements sont donnés ou de telles déclarations sont faites, on ne devrait pas s'y fier.

Dans la présente notice d'offre, « nous », « notre », « nos », et la « Société » désignent Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.; « vous », « votre », « vos » et « actionnaire » désignent vous et tous les autres investisseurs dans les actions privilégiées de la Société, et la « société de gestion » désigne Antrim Investments Ltd.

La Société est un « émetteur associé » et un « émetteur apparenté » de la société de gestion, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, compte tenu du rôle de la société de gestion et étant donné que la Société et la société de gestion ont des administrateurs et des dirigeants communs et que certains des administrateurs et dirigeants de la Société agissent comme fiduciaires et sont bénéficiaires d'une fiducie familiale qui détient la totalité des actions comportant droit de vote de la société de gestion. Voir la rubrique « 9. Facteurs de risque – 9.2 Conflits d'intérêts de la société de gestion ».

L'émetteur

Nom : **Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.**

Siège social : 9089 Glover Road, C.P. 520
Langley (Colombie-Britannique) V1M 2R8
Téléphone : 604 530-2301
Adresse du site Web : www.antriminvestments.com
Adresse électronique : info@antriminvestments.com

Actuellement inscrit à la cote d'une bourse? **Ces titres ne sont négociés sur aucune bourse ni aucun marché.**

Émetteur assujéti? Non

Le placement

Titres offerts : Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie A (les « **actions privilégiées de catégorie A** »)
Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie B et série B (les « **actions privilégiées de catégorie B et série B** »)
Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie B et série C (les « **actions privilégiées de catégorie B et série C** » et, avec les actions privilégiées de catégorie A et les actions privilégiées de catégorie B et série B, les « **actions privilégiées** »)

Prix d'offre unitaire : 1,00 \$ l'action

Placement minimum ou maximum :	Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Vous pourriez être l'unique souscripteur. Cependant, des actions privilégiées ont été vendues dans le cadre de placements antérieurs. En date de la présente notice d'offre, 786 288 772 actions privilégiées sont émises et en circulation. Voir les rubriques « 4. Structure du capital – 4.1 Capital-actions (titres à l'exception des titres de créance) » et « – 4.3 Placements antérieurs ».
Souscription minimale :	Le montant minimum à investir par chaque investisseur est en règle générale de 1 000 \$, sous réserve du respect des modalités relatives aux dispenses de prospectus prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables et du pouvoir discrétionnaire de la société de gestion de renoncer au montant minimum ou de le modifier de temps à autre. Voir les rubriques « 5. Titres offerts – 5.2 Procédure de souscription » et « – 5.3 Dispenses légales invoquées par la Société », et consulter la convention de souscription disponible auprès de la société de gestion.
Modalités de paiement :	Vous devez payer le prix de souscription intégral des actions privilégiées au moment de l'achat au moyen d'un transfert électronique de fonds ou par tout autre moyen que nous jugeons acceptable.
Date(s) de clôture proposée(s) :	Les dates de clôture seront établies à l'occasion par la Société à la réception des souscriptions. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.2 Procédure de souscription ».
Incidences fiscales :	D'importantes incidences fiscales découlent d'un investissement dans des actions privilégiées. Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Insuffisance des fonds

Les fonds disponibles par suite du placement peuvent ne pas être suffisants pour réaliser les objectifs de la Société. Voir la rubrique « 2. Activités de la société et autres renseignements – 2.6 Insuffisance des fonds ».

Rémunération des vendeurs et des intermédiaires

Une personne a reçu ou recevra une rémunération dans le cadre de la vente de titres en vertu de cette offre. Voir la rubrique « 8. Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

Restrictions à la revente

Vous ne pourrez pas revendre vos actions privilégiées à d'autres investisseurs indéfiniment. Toutefois, les actions privilégiées sont rachetables au gré du porteur moyennant un préavis écrit, sous réserve de certaines restrictions. Voir les rubriques « 11. Restrictions à la vente » et « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Procédures et droits de rachat – Porteur ».

Restrictions sur les droits de rachat

Vous aurez le droit d'exiger de la Société qu'elle rachète les actions privilégiées que vous détenez, mais ce droit est assorti de certaines restrictions. En conséquence, vous pourriez ne pas recevoir le montant de la vente que vous souhaitez. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Procédures et droits de rachat – Porteur ».

Droits du souscripteur

Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription des actions privilégiées dans les deux (2) jours ouvrables. Si la notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat de souscription. Voir la rubrique « 12. Droits du souscripteur ».

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces titres ni n'a examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Voir la rubrique « 9. Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

	Page
SOMMAIRE	ii
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	1
1. EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES	1
1.1 Fonds	1
1.2 Emploi des fonds disponibles	2
2. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ ET AUTRES RENSEIGNEMENTS	2
2.1 Structure	2
2.2 L'entreprise	3
2.3 Développement de l'entreprise	6
2.4 Objectifs à long terme	10
2.5 Objectifs à court terme	11
2.6 Insuffisance des fonds	11
2.7 Contrats importants	11
3. GESTION DE LA SOCIÉTÉ	12
3.1 Rémunération et titres détenus	12
3.2 Expérience des membres de la direction	13
3.3 Amendes, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles	14
3.4 Certains prêts	14
3.5 Antrim Investments Ltd	14
3.6 Administrateurs, dirigeants et principaux actionnaires de la société de gestion	16
3.7 Convention de services financiers	16
3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société	18
4. STRUCTURE DU CAPITAL	19
4.1 Capital-actions (titres à l'exception des titres de créance)	19
4.2 Titres de créance à long terme	20
4.3 Ventes antérieures	20
4.4 Demandes de rachat	23
5. TITRES OFFERTS	23
5.1 Modalités des titres	23
5.2 Procédure de souscription	26
5.3 Dispenses légales invoquées par la Société	27
6. CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS	30
7. CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	30
8. RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES	34
9. FACTEURS DE RISQUES	34
9.1 Facteurs de risque	34
9.2 Conflits d'intérêts de la société de gestion	38
10. OBLIGATIONS DE DÉCLARATION	39
Accessibilité des renseignements	39
Auditeurs	39
11. RESTRICTIONS À LA REVENTE	40
12. DROITS DU SOUSCRIPTEUR	40
12.1 Déclarations concernant les droits des acheteurs	43
12.2 Mise en garde concernant le rapport, la déclaration ou l'opinion d'un expert	60

13. ÉTATS FINANCIERS	F-1
14. ATTESTATION	C-1

SOMMAIRE

Le texte qui suit est un sommaire de certains renseignements contenus dans la présente notice d'offre et doit être lu à la lumière des autres renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans la présente notice d'offre. Les termes importants utilisés, mais non définis dans le présent sommaire sont définis ailleurs dans cette notice d'offre.

Placement	<p>Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie A à 1,00 \$ l'action.</p> <p>Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie B et série B à 1,00 \$ l'action.</p> <p>Actions privilégiées sans droit de vote de catégorie B et série C à 1,00 \$ l'action.</p>
Émetteur	<p>Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd. est une Société constituée en vertu des lois de la Colombie-Britannique et a l'intention d'exercer ses activités de façon à être admissible à titre de « Société de placement hypothécaire » en vertu de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> (Canada). Voir la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements ».</p>
Gestionnaire	<p>Antrim Investments Ltd. gère les placements hypothécaires de la Société et fournit certains services de gestion et de consultation à la Société, notamment certains services liés au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. La société de gestion gère des placements hypothécaires et fournit des services de courtage hypothécaire. Voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.5 Antrim Investments Ltd. ».</p>
Investisseurs admissibles	<p>Les investisseurs doivent investir le montant minimum établi par la société de gestion de temps à autre et, selon le territoire où ils résident, ils peuvent devoir satisfaire à certaines exigences financières ou autres.</p> <p>Le montant minimum à investir par chaque investisseur est en règle générale de 1 000 \$, sous réserve du respect des modalités relatives aux dispenses de prospectus prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables et du pouvoir discrétionnaire de la société de gestion de renoncer au montant minimum ou de le modifier de temps à autre.</p> <p>Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.2 Procédure de souscription » et « – 5.3 Dispenses légales invoquées par la Société ».</p>
Utilisation du produit	<p>Le produit net que la Société tirera de la vente des actions privilégiées sera affecté principalement à des placements hypothécaires pour les propriétaires de biens immobiliers résidentiels et peut également être investi de temps à autre dans le financement relatif à la construction résidentielle et dans des prêts commerciaux, industriels et relatifs à l'aménagement de terrains, conformément aux politiques de placement de la Société. Voir les rubriques « 1. Emploi des fonds disponibles » et « 2. Activités de la Société et autres renseignements ».</p>
Clôtures	<p>Les dates de clôture seront établies à l'occasion par la Société à la réception des souscriptions. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.2 Procédure de souscription ».</p>
Politique sur les dividendes	<p>La Société entend verser la totalité de son revenu net et de ses gains en capital nets réalisés sous forme de dividendes dans le délai prévu à la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> (Canada); dans une telle situation, elle ne s'attend pas à payer de l'impôt sur le revenu. Les dividendes reçus par les actionnaires (autres que les dividendes sur les gains en capital) sur les actions privilégiées seront généralement traités comme un revenu d'intérêt aux fins de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> (Canada). Les porteurs d'actions privilégiées peuvent choisir de recevoir leurs dividendes en espèces ou en actions privilégiées supplémentaires. Voir les rubriques « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Droit aux dividendes » et « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».</p>

Frais de gestion	La société de gestion reçoit de la Société des frais de gestion correspondant à 1,5 % par année du capital du portefeuille hypothécaire déterminé le dernier jour de chaque mois. Les frais de gestion sont calculés et payables mensuellement le premier jour de chaque mois. Voir la rubrique « 3. Gestion de la société – 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ».
Frais	La société de gestion assume les frais d'administration des prêts hypothécaires du portefeuille de prêts hypothécaires de la Société ainsi que certains frais d'administration et de commercialisation. En plus des frais de gestion versés à la société de gestion, la Société paie également les frais remboursables raisonnables que la société de gestion doit engager dans le cadre de ces services. Voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ».
Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes	D'importantes conséquences fiscales sont associées au fait d'investir dans des actions privilégiées. Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».
Facteurs de risque	L'achat d'actions privilégiées comporte certains risques importants. Certains des risques associés à l'achat d'actions privilégiées sont décrits dans la présente notice d'offre sous la rubrique « 9. Facteurs de risque ».
Comment souscrire	Une personne qui désire souscrire des actions privilégiées doit remettre les documents mentionnés à la rubrique « 5. Titres offerts – 5.2 Procédure de souscription ».

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice d'offre contient des énoncés prospectifs à l'égard de la Société. Un énoncé est prospectif lorsqu'il repose sur nos connaissances et attentes actuelles pour présenter une prévision quant à l'avenir. En particulier, les renseignements contenus à la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements » peuvent constituer de l'« information prospective » aux fins des lois sur les valeurs mobilières, puisqu'ils contiennent des énoncés sur la conduite et les activités futures envisagées de la Société. Vous ne devez pas faire confiance outre mesure aux énoncés prospectifs. La présente notice d'offre contient y compris, mais sans s'y limiter, des énoncés prospectifs portant sur les éléments suivants : la conduite et les activités futures envisagées de la Société, le portefeuille hypothécaire et les autres placements envisagés, l'utilisation prévue du produit par la Société et les objectifs à court et à long terme de la Société. Ces énoncés reposent sur des hypothèses que nous avons formulées au sujet du succès des politiques de placement de la Société en fonction de certaines conditions économiques et du marché, en nous fondant sur l'expérience des administrateurs, dirigeants et employés respectifs de la Société et de la société de gestion et sur leur connaissance des tendances économiques et du marché historiques, y compris nos attentes concernant la composition du portefeuille hypothécaire, nos attentes quant à la réalisation du placement, notre capacité à ajuster la combinaison des prêts hypothécaires et autres placements admissibles du portefeuille de la Société en fonction des conditions du marché et des possibilités d'investissement ainsi que les coûts et dépenses prévus du placement. Les investisseurs doivent savoir que les hypothèses qui ont été posées ainsi que le succès des politiques de placement sont assujettis à plusieurs facteurs atténuants. La conjoncture du marché et la conjoncture économique peuvent changer, ce qui pourrait avoir une incidence importante sur le succès de nos politiques envisagées, ainsi que sur le cours réel des affaires de la Société. En raison de leur nature même, les énoncés prospectifs comportent de nombreuses hypothèses et des incertitudes et risques intrinsèques, d'ordre général et particulier, et un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les événements ou les résultats réels diffèrent considérablement de ceux prévus dans ces énoncés prospectifs. Les investisseurs sont priés de tenir compte de divers facteurs lorsqu'ils examinent ces énoncés, y compris, mais sans s'y limiter, les risques dont il est question à la rubrique « 9. Facteurs de risque ». Bien que nous soyons d'avis que les prévisions reflétées dans les énoncés prospectifs sont raisonnables, nous ne pouvons garantir ni les résultats futurs, ni les niveaux d'activité, ni les performances, ni l'atteinte d'objectifs. Ces énoncés prospectifs sont faits en date de la présente notice d'offre et nous déclinons toute intention, obligation ou responsabilité de les mettre à jour ou de les réviser afin qu'ils reflètent de nouveaux renseignements et événements ou de nouvelles circonstances ou autres, sauf dans la mesure requise par la loi.

1. EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES

1.1 Fonds

Le tableau suivant présente les fonds qui seront à la disposition de la Société après le présent placement :

		Dans l'hypothèse du placement minimum ⁽¹⁾	Dans l'hypothèse du placement maximum ⁽¹⁾
A.	Montant à recueillir	0,00 \$(¹)	50 000 000 \$(¹)
B.	Commissions de placement et frais	0,00 \$(²)	0,00 \$(²)
C.	Frais estimatifs (incluant avocats, comptables et auditeurs)	(15 000 \$)	(15 000 \$)
D.	Fonds disponibles (D = A – (B+C))	(15 000 \$)	49 985 000 \$
E.	Sources de financement supplémentaires requises	0,00 \$(³)	0,00 \$(³)
F.	Insuffisance du fonds de roulement	0,00 \$(⁴)	0,00 \$(⁴)
G.	Total : (G = (D+E) – F)	(15 000 \$)	49 985 000 \$

⁽¹⁾ Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Les montants indiqués sous la colonne « Dans l'hypothèse du placement maximum » sont présentés à titre d'exemples seulement et sont fondés sur un placement maximal présumé de

50 000 000 actions privilégiées. En date de la présente notice d'offre, 786 288 772 actions privilégiées sont émises et en circulation.

- (2) On ne prévoit pas qu'une commission de vente ou des frais soient payables à la Société lorsque vous achetez des actions privilégiées. Toutefois, si vous achetez des actions privilégiées par l'entremise d'un courtier inscrit, votre courtier peut vous facturer une commission de vente ou des frais à un taux qui sera négocié entre vous et votre courtier.
- (3) Bien que la Société ait l'intention de financer ses placements principalement au moyen de capitaux provenant de l'émission d'actions privilégiées ou d'autres financements par actions, elle peut également financer ses placements au moyen d'un levier financier, comme le permet la législation applicable, en empruntant des fonds conformément aux modalités des facilités de crédit (définies ci-dessous). Le montant des fonds levés par l'effet de levier n'est pas connu; toutefois, sous réserve des limites décrites, la Société peut emprunter des fonds dans la mesure où le conseil d'administration est convaincu que ces emprunts et investissements additionnels augmenteront la rentabilité globale de la Société. Voir la rubrique « 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit » pour une description des facilités de crédit obtenues par la Société.
- (4) En date de la présente notice d'offre, la Société n'a pas de fonds de roulement déficitaire.

1.2 Emploi des fonds disponibles

Nous utiliserons les fonds disponibles comme suit :

Description de l'emploi prévu des fonds disponibles, par ordre de priorité	Dans l'hypothèse du placement minimum ⁽¹⁾	Dans l'hypothèse du placement maximum ⁽¹⁾
A. Placements hypothécaires et autres placements admissibles et frais d'exploitation (voir la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements ») ⁽²⁾	0,00 \$	49 985 000 \$
B. Total (égal à G dans le tableau sous la section 1.1 ci-dessus)	0,00 \$	49 985 000 \$

⁽¹⁾ Il n'y a pas de placement minimum ou maximum. Les montants indiqués sous la colonne « Dans l'hypothèse du placement maximum » sont présentés à titre d'exemples seulement et sont fondés sur un placement maximal présumé de 50 000 000 actions privilégiées. En date de la présente notice d'offre, 786 288 772 actions privilégiées sont émises et en circulation.

⁽²⁾ Les fonds disponibles seront investis principalement dans des placements hypothécaires pour les propriétaires de biens immobiliers résidentiels et peuvent également être investis de temps à autre dans le financement relatif à la construction résidentielle et dans des prêts commerciaux, industriels et relatifs à l'aménagement de terrains, conformément aux politiques de placement de la Société. Voir la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements ». Dans le cours normal de ses activités, la Société s'attendrait à payer ses charges d'exploitation à même ses produits et non directement à même les fonds réunis dans le cadre du présent placement. Toutefois, rien ne garantit que cela sera toujours possible et il peut s'avérer nécessaire d'utiliser de temps à autre une partie des fonds réunis dans le cadre du présent placement pour couvrir les charges d'exploitation de la Société. Les charges d'exploitation de la Société comprennent les frais de gestion versés à la société de gestion en contrepartie des services fournis par la société de gestion aux termes de la convention de services financiers. Pour l'exercice terminé le 30 juin 2024, la Société a versé des frais de gestion totaux de 12 211 559 \$ à la société de gestion. Voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ». La Société et la société de gestion partagent des administrateurs et des dirigeants communs, et certains administrateurs et dirigeants de la Société agissent à titre de fiduciaires d'une fiducie familiale qui détient la totalité des actions comportant droit de vote de la société de gestion, et en sont les titulaires. Voir la rubrique « 9.2 Conflit d'intérêts de la société de gestion » pour de plus amples renseignements.

2. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ ET AUTRES RENSEIGNEMENTS

2.1 Structure

La Société a été constituée en vertu de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) le 6 juin 2007.

La Société entend exercer ses activités en tant que « société de placement hypothécaire » (« SPH ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt sur le revenu** »). Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » pour une description des conditions qui doivent être satisfaites pour que la Société soit admissible à titre de « société de placement hypothécaire ». Les administrateurs de la Société entendent refuser d'enregistrer toute répartition ou tout transfert d'actions privilégiées qui pourrait amener la Société à cesser de satisfaire à ces conditions.

Antrim Investments Ltd. (définie ci-dessus comme la « **société de gestion** ») gère les placements hypothécaires de la Société et lui fournit certains services financiers et administratifs, y compris certains services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. Voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.5 Antrim Investments Ltd. ».

Notre siège social est situé au 9089 Glover Road, C.P. 520, Langley (Colombie-Britannique) V1M 2R8. Le bureau principal et le bureau des documents de la Société sont situés respectivement au 1200 Waterfront et au 200 Burrard Street (Colombie-Britannique) V7X 1T2. On peut communiquer avec la société de gestion par téléphone au 604 530-2301, par télécopieur au 604 530-2185 ou par courriel à l'adresse info@antriminvestments.com.

2.2 L'entreprise

Généralités

La Société entend exercer ses activités en tant que SPH en investissant dans des placements permis et en distribuant son revenu net sous forme de dividendes aux porteurs d'actions privilégiées, au gré du conseil d'administration (le « **conseil d'administration** »). Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » pour une description des conditions qui doivent être satisfaites pour que la Société soit admissible à titre de « société de placement hypothécaire ».

La Société investira principalement dans des hypothèques accordées en tant que sûretés relatives à des prêts (les « **prêts hypothécaires** ») à des propriétaires de biens immobiliers résidentiels. À l'occasion, elle peut investir dans le financement relatif à la construction résidentielle, dans des prêts commerciaux, industriels et relatifs à l'aménagement de terrains, dans des prêts hypothécaires consentis pour acquérir ou refinancer des biens immobiliers productifs de revenus et dans des prêts à vue et à terme garantis par des biens immeubles productifs de revenus, tous avec des parties sans lien de dépendance. À l'occasion, au gré du conseil d'administration, la Société peut fournir des prêts hypothécaires à des constructeurs et à des promoteurs de biens immobiliers résidentiels, commerciaux et industriels situés au Canada. Lorsque les fonds détenus par la Société ne sont pas investis à l'occasion dans des hypothèques, ils peuvent être déposés, au gré du conseil d'administration, auprès d'une banque canadienne ou d'une caisse de crédit ou investis dans des dépôts à court terme, des comptes d'épargne ou des certificats de placement garantis gouvernementaux afin de maintenir un fonds de roulement pour les activités courantes de la Société. Les placements de la Société seront effectués conformément à ses objectifs et politiques de placement déterminés à l'occasion par le conseil d'administration. Voir la rubrique « Objectifs, politiques et pratiques de placement » ci-dessous.

Bien que la Société puisse financer ses placements dans le cadre d'un financement par actions comprenant l'émission d'actions privilégiées, elle peut également financer ses placements au moyen d'un levier financier, comme le permet la législation applicable, en empruntant des fonds conformément aux modalités des facilités de crédit (définies ci-dessous) ou de toute autre manière. La Société a l'intention d'emprunter

dans la mesure où le conseil d'administration est convaincu que ces emprunts et tous placements additionnels augmenteront la rentabilité globale de la Société. Voir la rubrique « 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit » pour une description des facilités de crédit obtenues par la Société.

À titre de SPH aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, la Société aura généralement le droit de déduire les dividendes qu'elle paie dans le calcul de son revenu. Au gré du conseil d'administration, la Société peut verser la totalité de son revenu net et de ses gains en capital nets réalisés sous forme de dividendes dans le délai prévu à la *Loi de l'impôt sur le revenu*; en pareil cas, la Société ne s'attend pas à payer de l'impôt sur le revenu. Voir les rubriques « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Droit aux dividendes » et « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

La Société est inscrite au titre de la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique) pour exercer ses activités à titre de SPH en Colombie-Britannique et est inscrite à ce titre depuis juin 2007. En outre, la société de gestion est titulaire d'un permis de courtier hypothécaire en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. La Société et la société de gestion peuvent demander un permis ou une immatriculation, au besoin, pour exercer des activités à titre de SPH dans d'autres territoires du Canada lorsque les conditions commerciales justifient l'élargissement géographique.

Comme il est indiqué ci-dessus, Antrim Investments Ltd. (définie ci-dessus comme la « **société de gestion** ») gère les placements hypothécaires de la Société et lui fournit certains services de gestion et de consultation, y compris certains services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. Les décisions en matière de placement sont prises par le comité du crédit de la Société, composé de trois (3) membres du conseil d'administration, conformément aux conseils de la société de gestion. La Société n'a pas d'employés et ne s'attend pas à en avoir, et ses activités sont exercées par les administrateurs et dirigeants de la Société et les administrateurs, dirigeants et employés de la société de gestion. Voir la rubrique « 3. Gestion de la Société ».

Objectifs, politiques et pratiques de placement

La Société a pour objectif de placement principal d'offrir aux porteurs d'actions privilégiées un revenu stable tout en préservant le capital pour les placements ou les réinvestissements. Nous tenterons d'atteindre cet objectif de placement principal en investissant dans les hypothèques et en distribuant notre revenu net sous forme de dividendes à nos actionnaires. Notre revenu net proviendra surtout des intérêts reçus sur les prêts garantis par les hypothèques, déduction des honoraires versés à la société de gestion et de nos charges d'exploitation.

Le portefeuille de la Société se compose principalement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires de biens immobiliers résidentiels. De plus, notre portefeuille de prêts hypothécaires peut également comprendre à l'occasion du financement relatif à la construction résidentielle, des prêts commerciaux, industriels et relatifs à l'aménagement de terrains, ainsi que des prêts hypothécaires consentis pour acquérir ou refinancer des biens immobiliers productifs de revenus, tous avec des parties sans lien de dépendance. En outre, nous pouvons investir dans des prêts à vue et à terme garantis par des biens immeubles productifs de revenus, tous avec des parties sans lien de dépendance. Tous ces investissements sont effectués conformément aux exigences afin de conserver le statut de SPH de la Société.

La composition de notre portefeuille de prêts hypothécaires variera au fil du temps, selon l'évaluation de la stratégie pertinente de placement compte tenu de la conjoncture globale et des prévisions. Par conséquent, nous cherchons à bâtir un portefeuille de prêts hypothécaires présentant les caractéristiques générales suivantes :

- (a) diversification géographique et des types de biens;
- (b) prêts à court et moyen terme;

- (c) calendriers de paiement des intérêts uniquement, surtout;
- (d) prêts en dollars canadiens sur des biens immobiliers au Canada.
- (e) La Société investira principalement dans des hypothèques de premier et de deuxième rangs dont le capital additionné au capital d'hypothèques antérieures ne représente pas plus de 75 % de la valeur constatée par expertise du bien immobilier donné en garantie.

En date de la présente notice d'offre, les politiques et pratiques de placement de la Société sont les suivantes :

- (a) l'unique engagement de la Société consiste à investir des fonds conformément aux objectifs et stratégies de placement;
- (b) la Société investit dans des hypothèques accordées à titre de sûretés sur des prêts à des propriétaires de biens immobiliers résidentiels; de plus, elle peut investir, à l'occasion, dans le financement relatif à la construction résidentielle, dans des prêts commerciaux, industriels et relatifs à l'aménagement de terrains, dans des prêts hypothécaires consentis pour acquérir ou refinancer des biens immobiliers productifs de revenus et dans des prêts à vue et à terme garantis par des biens immeubles productifs de revenus, tous avec des parties sans lien de dépendance;
- (c) tous les placements hypothécaires sont enregistrés sur les titres de propriété du bien immobilier en cause au nom de la Société;
- (d) tous les placements sont effectués dans des zones établies ou en cours d'aménagement dans les provinces de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de l'Ontario;
- (e) généralement, la Société investit uniquement dans des hypothèques sur des biens immobiliers qu'elle a examinés et évalués de manière indépendante;
- (f) la Société n'investira pas de façon générale dans une hypothèque ni dans un prêt, à moins que, à la date de l'acquisition de l'hypothèque ou de l'avancement initial des fonds (selon le cas), la dette garantie par cette hypothèque majorée du montant des dettes de tierce partie supplémentaires de l'emprunteur ayant priorité de rang par rapport à nous, le cas échéant, ne dépasse généralement pas, au cas par cas, 75 % de la valeur constatée par expertise du bien immobilier garantissant l'hypothèque, dans la mesure où cette valeur peut être fondée sur des conditions énoncées, notamment l'achèvement, la remise en état ou la réalisation d'améliorations locatives visant le bien immobilier, activités que nous surveillerons de manière continue;
- (g) si l'évaluation indépendante rend compte d'une valeur constatée par expertise pour le bien immobilier garantissant l'hypothèque applicable autre que « tel quel », il se peut que la Société avance les fonds uniquement dans le cadre d'un prêt par paiements progressifs à l'achèvement de certaines étapes de construction ou d'aménagement appuyé par des rapports d'ingénieurs, d'architectes ou d'experts-métreurs, selon le cas, ou à l'atteinte d'autres jalons précis;
- (h) la Société n'effectuera pas de placement ni ne permettra une combinaison de placement dans son portefeuille de placements faisant en sorte qu'elle ne soit plus admissible à titre de SPH au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- (i) sous réserve du point (j) ci-après, la Société n'investira pas dans des valeurs mobilières, des certificats de placement garanti ou des bons du Trésor à moins qu'ils soient émis par une partie sans lien de dépendance et soient donnés en nantissement relativement à des placements hypothécaires ou obtenus à la réalisation de ce nantissement;
- (j) la Société (i) n'investira pas dans le but d'exercer un contrôle sur la gestion de tout émetteur; (ii) n'agira pas à titre de preneur ferme; (iii) n'effectuera pas la vente à découvert de titres ni

ne maintiendra une position vendeur relativement à des titres; (iv) ne garantira pas les titres ou les obligations d'une personne; et (v) ne prêtera pas d'argent à la société de gestion ni n'investira dans les titres de la société de gestion;

- (k) lorsque les fonds détenus par la Société ne sont pas investis dans des hypothèques ou autres placements hypothécaires, ceux-ci peuvent être déposés, au gré du conseil d'administration, auprès d'une banque canadienne ou d'une caisse de crédit ou investis dans des dépôts à court terme, des comptes d'épargne ou des certificats de placement garantis gouvernementaux afin de maintenir un fonds de roulement pour les activités courantes de la Société;
- (l) la Société ne surveillera pas l'évaluation d'un placement hypothécaire après son financement. L'évaluation d'un bien n'est reconsidérée que si l'hypothèque fait l'objet d'une saisie;
- (m) si la Société ne reçoit pas de sommes suffisantes pour rembourser intégralement un prêt hypothécaire avant la date d'échéance et si les versements hypothécaires demeurent en règle, la Société renouvellera cette hypothèque pour une période de 12 mois supplémentaires;
- (n) la Société n'attribuera pas plus de 5 % de ses fonds à un prêt hypothécaire donné, à un emprunteur ou à un groupe d'emprunteurs affiliés.

Les politiques et les pratiques de placement de la Société peuvent être modifiées de temps à autre par la Société avec l'approbation du conseil d'administration pour assurer le respect des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou d'autres lois applicables ou pour toute autre raison.

2.3 Développement de l'entreprise

Comme il est décrit ailleurs, la Société a retenu les services d'Antrim Investments Ltd. (défini ci-dessus comme la « **société de gestion** ») pour gérer les placements hypothécaires de la Société et lui fournir certains services financiers et administratifs. Pour une description de la société de gestion, voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.5 Antrim Investments Ltd. ».

Développement du portefeuille

Le conseil d'administration est responsable des tâches suivantes :

- (a) établir et mettre en œuvre les objectifs et la stratégie de placement de la Société;
- (b) définir toute limitation ou restriction sur les placements;
- (c) surveiller la performance du portefeuille de la Société; et
- (d) apporter tout ajustement au portefeuille de la Société.

Cependant, comme indiqué ci-dessus (sous la rubrique « 2.2 L'entreprise – Généralités »), les décisions en matière de placement sont prises par le comité de crédit de la Société sur la base des conseils du gestionnaire.

La Société a développé ses activités de placements hypothécaires au fil du temps depuis sa création et elle s'attend à ce que la demande de financement hypothécaire privé se maintienne à des sommets historiques alors que les prêteurs dits « classiques », comme les banques, les caisses de crédit et les sociétés de fiducie continuent de resserrer leurs pratiques en matière d'attribution de prêts, particulièrement avec les emprunteurs qui sont des travailleurs autonomes, en raison de la réglementation plus stricte adoptée par le gouvernement fédéral en matière hypothécaire. À la suite des changements touchant les politiques des banques, il y a eu une augmentation du montant et de la qualité des demandes hypothécaires présentées à la Société, en raison du fait que bon nombre d'emprunteurs sont obligés de chercher du financement auprès d'autres sources que les prêteurs classiques. La hausse du nombre de demandes a permis à la Société de choisir avec soin les particuliers et les immeubles visés par ses prêts. La Société continue de limiter les prêts qu'elle accorde uniquement aux secteurs affichant une stabilité ou une

croissance des prix et de la liquidité à long terme.

De plus, du fait de la volatilité des marchés boursiers au cours des dernières années, de nombreux investisseurs cherchent des placements offrant un rendement stable d'une année à l'autre et des revenus relativement élevés. La Société est en bonne position dans ce marché puisqu'elle offre un placement garanti par un bien immobilier et que son rendement a peu fluctué d'une année à l'autre et s'apparente aux investissements classiques dans des actions. Même si l'on ne s'attend pas à ce que la Société offre à long terme un meilleur rendement que des actions, la volatilité de son rendement d'une année à l'autre devrait être faible.

La hausse du nombre de demandes hypothécaires ainsi que l'intérêt et la participation accrus des investisseurs ont permis d'obtenir une croissance robuste du nombre de nouveaux dépôts d'investisseurs et de créances hypothécaires au cours des dernières années. La Société s'attend à une croissance plus modérée en termes de nouveaux dépôts d'investisseurs et de créances hypothécaires au cours des prochaines années, principalement du fait de la plus grande taille de la Société et de la concurrence croissante d'autres produits de placements alternatifs.

Pour plus de renseignements sur les administrateurs et dirigeants du gestionnaire, voir la rubrique « 3. Gestion de la Société – 3.6 Administrateurs, dirigeants et principaux actionnaires de la société de gestion ».

Niveau du risque de placement

La société de gestion a déterminé le niveau du risque de placement de la Société à titre de guide supplémentaire pour aider les investisseurs éventuels à décider si la Société leur convient. La détermination par la société de gestion de la cote de risque de la Société se fonde sur la méthodologie recommandée par le groupe de travail sur la classification des risques des fonds de l'Institut des fonds d'investissement du Canada (le « **groupe de travail** »). Bien que les recommandations du groupe de travail portent sur les fonds communs de placement, la société de gestion a conclu que ces lignes directrices s'appliquent également de façon adéquate à la Société. Le groupe de travail a conclu que le type de risque le plus complet et le plus facile à comprendre est la volatilité antérieure d'un fonds de placement que l'on mesure par l'écart-type de son rendement. L'utilisation de l'écart-type comme outil de mesure permet une comparaison quantitative fiable et cohérente de la volatilité relative d'un fonds et du risque connexe. L'écart-type est largement utilisé pour mesurer la volatilité du rendement. Le risque d'un fonds est mesuré en utilisant l'écart-type obtenu sur une période continue de un (1) an, de trois (3) ans et de cinq (5) ans et en comparant ces valeurs à celles d'autres fonds et à un cadre standard établi par l'industrie. L'écart-type représente, en général, le niveau de volatilité historique des rendements d'un fonds au cours des périodes d'évaluation établies. Les investisseurs potentiels doivent cependant savoir que d'autres types de risques, mesurables et non mesurables, peuvent exister. De plus, tout comme le rendement historique peut ne pas être représentatif des rendements futurs, la volatilité historique d'un fonds peut ne pas être représentative de sa volatilité future.

Conformément à la méthodologie décrite ci-dessus, la société de gestion a conclu que la Société serait classée comme présentant un faible risque; toutefois, la société de gestion a établi que la Société présentait un risque moyen.

Résumé du portefeuille

Le tableau suivant présente une analyse comparative du portefeuille de prêts hypothécaires de la Société aux dates indiquées :

Pour les exercices clos le 30 juin							
2023							
Description	Nbre de prêts	Valeur	En %	Taux d'intérêt pondéré	Date d'échéance moyenne pondérée ⁽¹⁾	Solde moyen des hypothèques	Ratio d'emprunt moyen pondéré
Total du portefeuille	2 192	919 178 362 \$	100 %	8,02 %	7,38	421 618 \$	58,52 %
Hypothèque de premier rang	1 321	760 756 974 \$	82,76 %	7,75 %	7,34	575 894 \$	59,20 %
Hypothèque de second rang	856	154 957 278 \$	16,86 %	9,30 %	7,60	181 024 \$	55,14 %
Hypothèque de troisième rang	15	3 464 110 \$	0,38 %	9,97 %	5,84	230 940 \$	59,73 %
2024							
Total du portefeuille	2 068	885 171 393 \$	100 %	9,77 %	7,27	428 033 \$	59,55 %
Hypothèque de premier rang	1 215	729 122 817 \$	82,37 %	9,51 %	7,31	600 101 \$	60,47 %
Hypothèque de second rang	836	152 618 966 \$	17,24 %	10,90 %	7,10	182 558 \$	55,12 %
Hypothèque de troisième rang	17	3 429 610 \$	0,39 %	11,30 %	6,89	201 741 \$	58,40 %
Pour la période terminée le 30 septembre							
2024							
Total du portefeuille	2 059	881 137 150 \$	100 %	10,09 %	7,36	430 634 \$	60,03 %
Hypothèque de premier rang	1 218	728 026 282 \$	82,61 %	9,81 %	7,48	597 722 \$	60,99 %
Hypothèque de second rang	824	149 590 788 \$	16,99 %	11,41 %	7,27	181 542 \$	55,25 %
Hypothèque de troisième rang	17	3 520 080 \$	0,40 %	11,37 %	5,72	207 063 \$	57,97 %

⁽¹⁾ À la date du présent résumé, 100 % du portefeuille hypothécaire de la Société viendra à échéance dans moins d'un an.

Le tableau suivant présente une analyse comparative de la concentration approximative des prêts de la Société selon le type de prêt hypothécaire et l'emplacement principal aux dates indiquées :

Type d'hypothèque	Au 30 juin						Au 30 septembre		
	2023			2024			2024		
	Nbre de prêts	Valeur	En %	Nbre de prêts	Valeur	En %	Nbre de prêts	Valeur	En %
Résidentielle	2 140	897 393 834 \$	97,63 %	2 024	842 932 039 \$	95,23 %	2 013	837 092 429 \$	95,00 %
Construction résidentielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrain résidentiel	52	21 784 528 \$	2,37 %	44	42 239 354 \$	4,77 %	46	44 044 721 \$	5,00 %
Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 192	919 178 362 \$	100 %	2 068	885 171 393 \$	100 %	2 059	881 137 150 \$	100 %
Prêts assortis d'un paiement en souffrance de 90 jours	24	17 295 442 \$	1,84 %	24	21 176 015 \$	2,39 %	24	22 462 791 \$	2,55 %
Emplacement de l'hypothèque									
DRGV	1 325	555 643 320 \$	60,45 %	1 168	558 146 129 \$	56,48 %	1 143	544 826 460 \$	55,51 %
Île de Vancouver	75	31 252 064 \$	3,40 %	85	22 319 347 \$	4,11 %	85	23 903 738 \$	4,13 %
Okanagan	80	33 733 845 \$	3,67 %	54	18 892 901 \$	2,61 %	50	16 006 996 \$	2,43 %
Calgary et les environs	121	50 738 645 \$	5,52 %	101	32 436 237 \$	4,88 %	109	32 820 405 \$	5,29 %
Edmonton et les environs	20	8 364 523 \$	0,91 %	32	7 184 036 \$	1,55 %	32	7 184 239 \$	1,55 %
Toronto et les environs	571	239 445 965 \$	26,05 %	628	246 192 743 \$	30,37 %	640	256 395 312 \$	31,08 %
Total	2 192	919 178 362 \$	100 %	2 068	885 171 393 \$	100 %	2 059	881 137 150 \$	100 %

Rendement du portefeuille

Taux de croissance du portefeuille

Le tableau suivant présente le taux de croissance annuel du portefeuille de prêts hypothécaires de la Société pour les dix (10) derniers exercices, à la fin de chaque exercice, soit le 30 juin.

Exercice financier / Période	Valeur du portefeuille hypothécaire	Taux de croissance annuel
2015	233 576 848 \$	15,2 %
2016	320 121 245 \$	37,1 %
2017	392 642 925 \$	22,7 %
2018	477 922 986 \$	21,7 %
2019	567 016 469 \$	18,6 %
2020	573 213 780 \$	1,1 %
2021	759 943 215 \$	32,6 %
2022	937 199 422 \$	23,3 %
2023	919 178 362 \$	-1,9 %
2024	885 171 393 \$	-3,7 %
Période intérimaire 2024 ⁽¹⁾	881 137 150 \$	-4,1 %

⁽¹⁾ Information pour le trimestre clos le 30 septembre 2024.

Rendements historiques

Le tableau ci-dessous indique le taux de rendement annuel historique de chaque catégorie d'actions privilégiées au cours des dix dernières années, à la fin de chaque exercice financier, soit le 30 juin. Le taux de rendement annuel pour chaque exercice est établi en fonction du bénéfice net rajusté de la Société pour l'exercice divisé par le nombre moyen pondéré d'actions privilégiées en circulation pour l'exercice. Le taux de rendement est calculé après déduction de tous les frais et charges de la Société. **Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur.**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Actions privilégiées de catégorie A	6,00 %	6,15 %	6,27 %	6,28 %	6,51 %	6,51 %	5,79 %	5,50 %	5,86 %	7,14 %
Actions privilégiées de catégorie B et série B	5,50 %	5,65 %	5,77 %	5,78 %	6,01 %	6,01 %	5,29 %	5,00 %	5,36 %	6,64 %
Actions privilégiées de catégorie B et série C	6,50 %	6,65 %	6,77 %	6,78 %	7,01 %	7,01 %	6,30 %	6,01 %	6,36 %	7,64 %

Divulgaration continue

Outre les informations figurant dans la présente notice d'offre, la Société met régulièrement à la disposition des acheteurs, sur le site Web du gestionnaire, un aperçu du fonds contenant certains renseignements concernant le portefeuille et la performance de la Société.

Événements ou conditions majeurs

À la date de la présente notice d'offre, les perspectives économiques sur les marchés où la Société exerce ses activités demeurent incertaines en raison de pressions économiques persistantes, notamment l'inflation, la persistance de taux d'intérêt élevés, le risque de récession et la perte de confiance des investisseurs. Ces facteurs ont eu une incidence sur le portefeuille hypothécaire de la Société au cours des deux derniers exercices et pourraient avoir une incidence supplémentaire sur le portefeuille hypothécaire de la Société à l'avenir. Toutefois, comme la Banque du Canada continue d'abaisser ses taux, la Société s'attend à ce que ces facteurs de risque soient considérablement réduits.

Hormis ce qui est indiqué ci-dessus, à la date de la présente notice d'offre, aucun événement majeur ne s'est produit ni aucune condition n'a influencé, favorablement ou défavorablement, le développement ou les conditions financières des activités de la Société au cours des deux derniers exercices clos.

Distribution

Bien que la Société ait l'intention d'effectuer des distributions de liquidités disponibles à ses investisseurs, ces distributions en espèces ne sont pas assurées. Le montant réel distribué est fonction de nombreux facteurs, notamment la performance du portefeuille hypothécaire de la Société, la concurrence en matière de prêts hypothécaires privés, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, les besoins en fonds de roulement, les besoins futurs en capital et l'activité économique générale. Les distributions en espèces antérieures ont été financées par les flux de revenus d'intérêts et de frais hypothécaires et il est prévu que les distributions en espèces futures seront également financées par les flux de revenus d'intérêts et de frais hypothécaires.

Facilités de crédit

Aux termes de la convention de crédit conclue en date du 6 mai 2019 (la « **convention de crédit** ») entre la Société, à titre d'emprunteur, la Banque Toronto-Dominion (la « **Banque TD** ») et la Banque Royale du

Canada (la « **RBC** » et, avec la Banque TD, les « **prêteurs** »), à titre de prêteurs, et la Banque TD, à titre de principal arrangeur, unique teneur de livres et agent administratif des prêteurs, les prêteurs ont convenu de fournir à la Société certaines facilités de crédit. En date de la présente notice d'offre, ces facilités de crédit incluent un montant en capital cumulé de 200 000 000 \$ consistant en (i) une facilité de crédit renouvelable d'un montant en capital de 185 000 000 \$ fournie par les deux prêteurs, et (ii) une facilité de crédit renouvelable d'un montant en capital de 15 000 000 \$ offerte par la Banque TD, sur une base bilatérale, à titre de crédit de sécurité (constituant, ensemble, les « **facilités de crédit** »). Afin de garantir le paiement et l'exécution des obligations garanties aux termes de la convention de crédit, la Société a convenu d'accorder à la Banque TD une sûreté à l'égard, notamment, de tous les biens, actifs et engagements actuels et futurs aux termes d'une convention de garantie générale datée du 6 mai 2019 conclue entre la Société et la Banque TD. La date d'échéance initiale des facilités de crédit en vertu de la convention de crédit était le 6 mai 2020, avec une disposition permettant à la Société de demander la prolongation de la date d'échéance pour des périodes supplémentaires d'un an. À la date de la présente notice d'offre, la date d'échéance des facilités de crédit est le 6 mai 2025.

Les facilités de crédit sont mises à la disposition de la Société pour financer les placements hypothécaires et d'autres fins générales de l'entreprise. La Société entend utiliser les facilités de crédit pour financer l'achat de prêts hypothécaires lorsque la société de gestion le juge approprié.

En date du 30 septembre 2024, un montant de 93 100 000 \$ avait été prélevé sur les facilités de crédit. En date de la présente notice d'offre, la Société respectait tous les engagements financiers requis aux termes des facilités de crédit.

2.4 Objectifs à long terme

La Société a pour objectif à long terme, après la période des 12 prochains mois suivant la publication de la présente notice d'offre, d'offrir aux porteurs d'actions privilégiées un revenu stable tout en préservant le capital pour les placements et les réinvestissements. La Société cherche à atteindre cet objectif de la manière suivante :

- (a) en conservant un portefeuille diversifié d'hypothèques de premier et deuxième rangs et d'autres investissements permis par la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour une SPH;
- (b) en fournissant un taux de rendement stable et attrayant pour les porteurs d'actions privilégiées;
- (c) en accroissant la part des activités potentielles de la SPH de la Société en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario.

2.5 Objectifs à court terme

Les objectifs à court terme de la Société pour les douze (12) prochains mois suivant la publication de la présente notice d'offre, sont les suivants :

- (a) vendre au moins 12 000 000 d'actions privilégiées à des investisseurs;
- (b) investir la totalité des fonds réunis à la suite de la vente d'actions privilégiées dans des placements autorisés;
- (c) fournir aux porteurs d'actions privilégiées un taux de rendement stable et supérieur au taux hypothécaire sur cinq (5) ans offert par les grandes banques.

La Société entend faire ce qui suit pour atteindre ces objectifs à court terme :

Mesures devant être prises	Date de réalisation visée (ou, si elle est inconnue, nombre de mois pour la réalisation)	Coût de la réalisation
Continuer de lever des fonds dans le cadre de la vente d'actions privilégiées.	En cours	15 000 \$(¹)
Offrir des prêts hypothécaires et d'autres placements autorisés et en assurer le financement, et administrer le portefeuille de placements de la Société par l'entremise de la société de gestion.	De façon continue au fur et à mesure que les fonds sont recueillis et que les prêts hypothécaires sont retirés et remplacés de temps à autre	Voir la note(²)

(¹) Coûts estimatifs des services juridiques, des services de vérification et des autres services professionnels, ainsi que des autres questions liées à l'émission d'actions privilégiées.

(²) Il n'est pas possible d'établir avec précision les coûts d'approvisionnement et d'investissement dans les prêts hypothécaires et autres placements admissibles. Les frais d'administration des placements hypothécaires de la Société sont assumés par la société de gestion. Dans le cadre de ses fonctions, la société de gestion est responsable de l'établissement des prêts hypothécaires et des autres placements autorisés et de l'administration du portefeuille de placements de la Société. En contrepartie de ces services, la société de gestion reçoit des frais de gestion. Voir les rubriques « 1.2 Emploi des fonds disponibles », « 3. Gestion de la Société – 3.5 Antrim Investments Ltd. », « 3.7 Convention de services financiers » et « 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ».

2.6 Insuffisance des fonds

Les fonds disponibles dans le cadre du présent placement pourraient ne pas être suffisants pour atteindre tous les objectifs proposés par la Société au cours des douze (12) prochains mois. Rien ne garantit l'accès à d'autres sources de financement. Voir la rubrique « 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit ».

2.7 Contrats importants

Les contrats importants auxquels est partie la Société sont les suivants :

1. La convention de services financiers modifiée et mise à jour conclue en date du 4 octobre 2022 (définie ci-après comme la « **convention de services financiers** ») entre la Société et la société de gestion aux termes de laquelle la Société a retenu les services de la société de gestion pour gérer les placements hypothécaires de la Société et lui fournir certains services de gestion et de consultation, notamment pour fournir certains services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services administratifs et financiers. Voir la rubrique « 3. Gestion de la société – 3.7 Convention de services financiers ».
2. La convention de crédit (définie ci-dessus) conclue en date du 6 mai 2019, telle que modifiée, entre la Société, RBC et la Banque TD aux termes de laquelle les prêteurs ont convenu de fournir à la Société des facilités de crédit d'un montant maximal de 100 000 000 \$. Voir la rubrique « 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit ».

Les principales modalités de ces conventions sont décrites dans la présente notice d'offre dans les sections susmentionnées. Des exemplaires de ces conventions peuvent être consultés au bureau administratif de la Société situé au 9089 Glover Road, C.P. 520, Langley (Colombie-Britannique) V1M 2R8, au cours des heures normales d'ouverture, pendant la période de placement des titres offerts aux termes des présentes.

3. GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Tel qu'indiqué ci-dessus, le conseil d'administration est chargé de gérer les activités et les affaires de la Société et d'en superviser la gestion, sous réserve des dispositions de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) et de son règlement d'application, ainsi que des statuts de la Société.

La Société a retenu les services de Antrim Investments Ltd. (définie ci-dessus comme la « **société de**

gestion ») pour gérer les placements hypothécaires de la Société et lui fournir certains services de gestion et de consultation, y compris certains services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. Voir la rubrique « 3.5 Antrim Investments Ltd. ».

3.1 Rémunération et titres détenus

Le nom, le lieu de résidence, le poste occupé, les actions détenues et certains autres renseignements concernant les administrateurs, les dirigeants et les promoteurs de la Société et les personnes détenant, directement ou indirectement, plus de 10 % de toute catégorie de titres comportant droit de vote de la Société (les « **porteurs principaux** »), sont les suivants :

Nom et prénom officiels et lieu de résidence ou, s'il ne s'agit pas d'un particulier, juridiction de l'organisation	Poste détenu / Relation avec la Société / Date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Société ou les entités apparentées pour l'exercice financier clos le 30 juin 2024 – Rémunération à verser prévue par la Société ou les entités apparentées pour l'exercice financier clos le 30 juin 2025	Nombre, type et pourcentage de titres de la Société détenus au 30 septembre 2024	Nombre, type et pourcentage de titres de la Société détenus après le placement
William (Bill) Granleese Langley, C.-B.	Administrateur / 6 juin 2007	S.O. / S.O. ⁽¹⁾	1 814 717 actions privilégiées de catégorie A (0,80 %) ⁽²⁾	Inconnu ⁽³⁾
William (Will) R. Granleese Langley, C.-B.	Président et administrateur / 10 août 2007	S.O. / S.O. ⁽¹⁾	1 action ordinaire (10,00 %) ⁽²⁾ 30 938 997 actions privilégiées de catégorie A (13,70 %) ^{(2) (4)}	Inconnu ⁽³⁾
Christopher (Chris) Gavin Worsnup Langley, C.-B.	Administrateur / 28 novembre 2014	S.O. / S.O. ⁽¹⁾	1 action ordinaire (10,00 %) ⁽²⁾ 464 810 actions privilégiées de catégorie A (0,21 %) ⁽²⁾	Inconnu ⁽³⁾
Stephanie McKechnie, Langley, C.-B.	Agente administrative / 26 janvier 2022	S.O. / S.O. ⁽¹⁾	1 action ordinaire (10,00 %) ⁽²⁾ 135 013 actions privilégiées de catégorie A (0,06 %) ⁽²⁾	Inconnu ⁽³⁾
Antrim Investments Ltd., C.-B. ⁽⁵⁾	Société de gestion et promoteur / 6 juin 2007	⁽⁶⁾ / Inconnu	S.O.	S.O.

(1) William Granleese, William R. Granleese, Christopher Gavin Worsnup et Stephanie McKechnie sont à l'emploi de la société de gestion et reçoivent une rémunération de celle-ci à l'égard des services qu'ils lui fournissent.

(2) Comprend les actions détenues directement ou indirectement.

(3) Les administrateurs et dirigeants de la Société peuvent acquérir des titres supplémentaires de la Société; toutefois, le nombre et le type de titres, le cas échéant, qui peuvent être acquis ne sont pas connus.

(4) Au total, 1 210 845 actions privilégiées de catégorie A sont détenues personnellement et 29 728 152 actions privilégiées de catégorie A sont détenues par North Langley Ventures Corp., dont les actions comportant droit de vote appartiennent à William R. Granleese.

(5) À la date de la présente notice d'offre, William (Bill) Granleese, William (Will) R. Granleese et un membre de la famille immédiate de Bill et Will, en tant que fiduciaires de la fiducie familiale Granleese, sont les propriétaires véritables, ont un contrôle direct ou indirect, ou disposent d'une combinaison de propriété véritable et de contrôle direct ou indirect à l'égard de tous les droits de vote de la société de gestion.

(6) En contrepartie des services fournis par la société de gestion aux termes de la convention de services financiers (définie ci-après), la Société a convenu de verser des frais de gestion à la société de gestion. Pour l'exercice terminé le 30 juin 2023, la Société a versé des frais de gestion totaux de 12 211 559 \$ à la société de gestion. Voir les rubriques « 3.7 Convention de services financiers » et « 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ».

En date de la présente notice d'offre, les administrateurs et dirigeants de la Société, en tant que groupe, y compris leurs conjoints et autres personnes liées, sont propriétaires de trois (3) des actions ordinaires de la Société (les « **actions ordinaires** »), soit 30,00 % des dix (10) actions ordinaires émises et en circulation à cette date.

En date de la présente notice d'offre, les administrateurs et dirigeants de la Société, en tant que groupe, y compris leurs conjoints et autres personnes liées, sont propriétaires de 33 353 537 actions privilégiées, soit 4,24 % des 786 288 772 actions privilégiées émises et en circulation à cette date. Il est prévu que d'autres personnes puissent s'ajouter au groupe d'administrateurs et de dirigeants de la Société de temps à autre, selon leur expertise ou leur participation financière dans les activités et les affaires de la Société.

La Société a accordé une indemnité à chacun de ses administrateurs pour toute réclamation déposée contre chacun d'entre eux à titre d'administrateur de la Société, pourvu que cette réclamation ne résulte pas d'une négligence ou d'une inconduite volontaire de la part de l'administrateur visé.

3.2 Expérience des membres de la direction

Le tableau suivant présente les principales fonctions des administrateurs et membres de la haute direction de la Société au cours des cinq (5) dernières années, ainsi que leur expérience pertinente associés à leurs fonctions principales.

Nom et prénom officiels	Fonction principale et description de l'expérience associée à la fonction
<p>William (Bill) Granleese</p>	<p>Administrateur</p> <p>M. Bill Granleese est administrateur de la Société et de la société de gestion, et il occupe ces fonctions au sein de la Société depuis sa création en 2007. Pionnier sur le marché hypothécaire privé canadien, M. Granleese a passé plus de 45 ans à aider les investisseurs hypothécaires par des placements privés et par l'intermédiaire de SPH. La société de gestion est l'une des plus anciennes entreprises de courtage hypothécaire titulaires d'un permis au Canada. La société de gestion a obtenu son permis de courtier hypothécaire en 1971. M. Bill Granleese exploite des SPH depuis 1993. M. Granleese est membre de la Mortgage Brokers Association de Colombie-Britannique et de la Mortgage Investment Association of British Columbia.</p>

Nom et prénom officiels	Fonction principale et description de l'expérience associée à la fonction
<p>William (Will) R. Granleese</p>	<p><i>Président et administrateur</i></p> <p>M. Will Granleese est président de la Société et il a agi à titre d'administrateur de celle-ci depuis sa création en 2007; il agit également à titre de chef de la direction, d'administrateur et de gestionnaire de portefeuille principal de la société de gestion. M. Granleese compte une grande expérience tant dans le domaine du prêt que dans le domaine de la planification financière. M. Granleese est titulaire d'un diplôme de premier cycle en finances de l'Université Simon Fraser et d'une maîtrise en administration des affaires (finance) de l'Université Dalhousie et compte plusieurs titres professionnels décernés par l'Institut canadien des valeurs mobilières, y compris le titre de conseiller en gestion financière, de gestionnaire spécialisé en produits dérivés et de gestionnaire de placements agréé. Avant d'entrer au service de la société de gestion en 2015, il a travaillé à la Banque TD pendant cinq (5) ans à titre de planificateur financier. Il a déjà figuré au palmarès des 40 meilleurs de moins de 40 ans de BC Business et été un ancien président de la British Columbia Mortgage Investment Corporation Managers Association, dont l'actif sous gestion s'élève à plus de trois milliards de dollars.</p>
<p>Christopher (Chris) G. Worsnup</p>	<p><i>Administrateur</i></p> <p>M. Worsnup est administrateur de la Société depuis le 20 novembre 2014 et agit également à titre d'avocat général interne de la société de gestion. M. Worsnup a grandi en Angleterre et il a obtenu un diplôme en comptabilité et en droit de la Newcastle University. Après être devenu avocat en Angleterre en 1999, il a déménagé à Vancouver et a été admis au Barreau de la Colombie-Britannique en 2001. M. Worsnup a été avocat adjoint en droit immobilier chez Spagnuolo & Company pendant onze ans avant d'entrer au service de la société de gestion en avril 2012. Au sein de la société de gestion, il est chargé notamment de la souscription d'hypothèques, de la gestion du portefeuille et il est conseiller juridique interne, ce qui comprend la collaboration avec des conseillers juridiques externes sur des dossiers hypothécaires et commerciaux et en matière de dépôt de documents auprès d'organismes de réglementation des valeurs mobilières, d'inscription des licences et de demandes d'assurance. M. Worsnup est courtier hypothécaire inscrit et conserve son titre d'avocat en exercice. Il a également obtenu le titre de gestionnaire de placements agréé de l'Institut canadien des valeurs mobilières.</p>

Nom et prénom officiels	Fonction principale et description de l'expérience associée à la fonction
Stephanie McKechnie	<p>Agente administrative</p> <p>Stéphanie est agente administrative de la Société depuis le 26 janvier 2022 et elle est également chef de la conformité de la société de gestion. Stéphanie s'est jointe à la société de gestion en 2011 et, en 2020, elle a reçu le Certificat en conformité des courtiers en valeurs mobilières de Formation mondiale CSI Inc. Au près de la société de gestion, ses responsabilités comprennent l'administration, la supervision et la mise en œuvre des politiques et des procédures de conformité relatives à la société de gestion, y compris la fourniture ou la coordination d'une formation appropriée sur la conformité pour les employés de cette dernière. Stéphanie conserve également son inscription à titre de représentante de courtier de la société de gestion.</p>

3.3 Amendes, sanctions, faillite, insolvabilité et affaires criminelles ou quasi criminelles

Aucune pénalité ou autre sanction n'a été imposée au cours des dix (10) dernières années, ni aucune ordonnance d'interdiction d'opérations n'a été imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation relativement à une contravention à la législation sur les valeurs mobilières, ni aucune ordonnance restreignant ces opérations sur titres, à l'exclusion d'une ordonnance qui était en vigueur pendant moins de 30 jours consécutifs au cours des dix (10) dernières années n'a été imposée à l'encontre ou à l'égard des personnes suivantes : (i) un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de la Société; ou (ii) une société dont l'une ou l'autre des personnes susmentionnées était un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle au moment pertinent.

Aucune déclaration de faillite, aucune cession volontaire en faillite, aucune proposition concordataire aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, aucune poursuite, aucun concordat ou compromis avec des créanciers, aucune nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir les biens n'a visé, au cours des dix (10) années précédant la date de la présente notice d'offre, l'une des personnes suivantes : (i) un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de la Société; ou (ii) une société dont l'une ou l'autre des personnes susmentionnées était un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle au moment pertinent.

Aucun membre de la Société, ni aucun administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle de la Société n'a plaidé coupable ou n'a été reconnu coupable de : (i) une déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du *Code criminel* (Canada); (ii) une infraction quasi criminelle commise dans n'importe quelle juridiction du Canada ou dans une juridiction étrangère; (iii) un délit ou un crime en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique, ou de tout État ou territoire des États-Unis d'Amérique; ou (iv) une infraction à la législation pénale de toute autre juridiction étrangère.

3.4 Certains prêts

En date de la présente notice d'offre, à la connaissance de la Société, il n'existe aucune débenture, obligation ou aucun contrat de prêt entre la Société et l'un des administrateurs, dirigeants, promoteurs, porteurs principaux ou toute partie liée à la Société.

3.5 Antrim Investments Ltd.

Comme il est indiqué ci-dessus, la Société a retenu les services de Antrim Investments Ltd. (définie ci-dessus comme la « **société de gestion** ») pour gérer les placements hypothécaires de la Société et lui fournir certains services de gestion et de consultation, y compris des services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. Pour une description de la convention de services financiers (définie ci-après) énonçant les modalités selon lesquelles la société de gestion fournit des services à la Société, voir la rubrique « 3.7 Convention de services financiers ».

La société de gestion est une société fermée constituée en vertu de la *Company Act* (Colombie-Britannique) [maintenant la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique)] le 7 novembre 1973. Le bureau principal de la société de gestion (et de la Société) est situé au 9089 Glover Road, C.P. 520, Langley (Colombie-Britannique) V1M 2R8. La société de gestion détient un permis de courtier hypothécaire en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario et exerce ses activités à titre d'entreprise de courtage hypothécaire titulaire d'un permis en Colombie-Britannique depuis novembre 1973. La société de gestion est actuellement inscrite à titre de gestionnaire de fonds de placement et de gestionnaire de portefeuille d'exercice restreint conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables en Colombie-Britannique et à titre de courtier sur le marché dispensé conformément aux lois sur les valeurs mobilières en Alberta, en Colombie-Britannique et en Ontario, et pourrait demander à être inscrite dans d'autres territoires de temps à autre, au besoin, pour exercer ses activités.

La société de gestion a été établie initialement pour refinancer des prêts à des propriétaires résidentiels et des hypothèques de premier et de deuxième rangs. À ce moment, les commettants de la société de gestion avaient constaté les multiples occasions dans le secteur des prêts à des propriétaires résidentiels. À la fin des années 1990, aucune institution financière de quelque taille ou nature que ce soit ne présentait d'intérêt envers le financement de prêts sur valeur nette immobilière si le propriétaire n'avait pas un revenu admissible suffisant. D'abord axée sur les hypothèques sur valeur nette immobilière, la société de gestion a par la suite élargi ses activités dans les secteurs associés aux prêts et au courtage hypothécaires. Au cours des trente (30) dernières années, la société de gestion a organisé des prêts hypothécaires dans les volets résidentiel et commercial du secteur de l'immobilier. De plus, la société de gestion est active dans le domaine de la gestion des SPH depuis 1993.

Au cours de ses années passées dans le domaine du courtage hypothécaire, la société de gestion a assuré la gestion de financements sous forme d'hypothèques commerciales dans les domaines suivants :

- (a) immeubles d'appartements et condominiums;
- (b) lots de la sphère commerciale (bureaux et commerces au détail);
- (c) terrains;
- (d) prêts de construction à court terme.

La société de gestion est membre de la *Canadian Mortgage Brokers Association – British Columbia* et de la *Mortgage Investment Association of British Columbia*.

Gestion de la Société

Toutes les occasions de placement hypothécaire sont examinées par l'équipe de direction de la société de gestion pour s'assurer qu'elles respectent ou dépassent les politiques de placement de la Société. Voir la rubrique « 2.2 L'entreprise – Objectifs, politiques et pratiques de placement ».

Chaque occasion de placement hypothécaire est évaluée par la société de gestion en fonction de ses propres avantages financiers et commerciaux et par rapport à la conjoncture. L'évaluation de toutes les occasions de placement hypothécaire comprend généralement à tout le moins ce qui suit : (i) un examen d'une évaluation indépendante récente du bien applicable qui sera garanti par l'hypothèque, et (ii) s'il y a

lieu, dans le cas des immeubles commerciaux et situés dans des environnements fragiles, l'examen d'une évaluation environnementale de phase I et d'une évaluation générale de ce qui suit : (1) le projet et l'information financière transmise par l'emprunteur; (2) la sûreté fournie; (3) la conjoncture; (4) le risque global pour la Société.

La société de gestion ne permet pas à ses administrateurs et dirigeants d'effectuer des placements ou des co-investissements dans des prêts hypothécaires ou d'autres placements détenus par la Société. Toutefois, les administrateurs et dirigeants de la société de gestion peuvent investir dans des actions privilégiées de la Société. Voir la rubrique « 9. Facteurs de risque – 9.2 Conflits d'intérêts de la société de gestion ».

3.6 Administrateurs, dirigeants et principaux actionnaires de la société de gestion

La société de gestion est une société fermée appartenant à une fiducie familiale dont les fiduciaires et les bénéficiaires comprennent William (Bill) Granleese et William (Will) R. Granleese, qui sont également administrateurs, dirigeants et actionnaires avec droit de vote de la Société. Voir la rubrique « 3. Gestion de la société – 3.1 Rémunération et titres détenus ».

Les administrateurs et dirigeants de la société de gestion sont les suivants :

Nom et municipalité de résidence principale	Poste occupé au sein de la société de gestion	Principales fonctions et expérience pertinente
William (Bill) Granleese Langley, C.-B.	Président et administrateur	Courtier hypothécaire ⁽¹⁾
William (Will) R. Granleese Langley, C.-B.	Chef de la direction, secrétaire et administrateur	Courtier hypothécaire ⁽¹⁾
Christopher (Chris) G. Worsnup Langley, C.-B.	Avocat général	Courtier hypothécaire et avocat général ⁽¹⁾
Stephanie McKechnie Langley, C.-B.	Chef de la conformité	Chef de la conformité, opérations avec les courtiers ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « 3.2 Expérience de gestion ».

3.7 Convention de services financiers

Aux termes d'une convention de services financiers datée du 6 juin 2007, en sa version modifiée et mise à jour par des conventions datées du 30 août 2011, du 15 décembre 2011, du 20 février 2017, du 30 juin 2017, du 3 mai 2018, du 18 juin 2019, du 24 octobre 2019 et du 4 octobre 2022 (la « **convention de services financiers** ») entre la Société et la société de gestion, la Société a retenu les services de la société de gestion pour gérer les placements hypothécaires de la Société et lui fournir certains services de gestion et de consultation, notamment pour fournir certains services relatifs au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs.

Services fournis

Aux termes de la convention de services financiers, dans sa version modifiée, la Société a retenu les services de la société de gestion à titre de gestionnaire unique et exclusif du portefeuille hypothécaire de la Société et lui a confié les services suivants :

- (a) établir et administrer des prêts hypothécaires;
- (b) fournir des services financiers pour les activités de la Société, y compris l'administration de prêts hypothécaires et d'ententes de sûreté connexes et d'autres formes de sûreté de la Société;

- (c) fournir les services administratifs requis par la Société dans le cadre de l'exploitation de ses activités à titre de société de placement hypothécaire;
- (d) recouvrer ou tenter de recouvrer, pour le compte de la Société, tout montant dû ou en souffrance sur l'un ou l'autre des placements hypothécaires, y compris dans le cadre d'une saisie ou d'autres procédures judiciaires, ainsi que les coûts, les frais juridiques et les débours qui en découlent;
- (e) prendre les mesures jugées nécessaires ou souhaitables, à son gré, pour administrer les prêts hypothécaires. Dans le cadre de l'administration des prêts hypothécaires, la société de gestion peut obtenir des conseils d'avocats et d'autres experts et évaluateurs et avancer des fonds lorsqu'elle le juge raisonnable ou nécessaire afin de préserver, protéger, défendre ou améliorer les intérêts de la Société dans un prêt hypothécaire ou un bien immobilier, mais elle n'est pas tenue de le faire. La société de gestion s'efforce de recouvrer les coûts engagés ou les sommes avancées auprès de l'emprunteur;
- (f) exiger des honoraires de courtage, des honoraires de prêteur, des commissions d'engagement, des commissions de reconduction, des frais de renouvellement, des frais d'insuffisance de fonds, des frais d'administration et d'autres frais similaires à des emprunteurs relativement à un prêt hypothécaire au nom de la Société;
- (g) fournir à la Société des occasions de placement hypothécaire;
- (h) fournir des services de vente et de soutien à la Société par l'entremise de représentants désignés que les parties peuvent choisir de temps à autre;
- (i) commercialiser et distribuer les actions privilégiées de la Société conformément aux lois applicables et aux normes de l'industrie.

Norme de diligence et responsabilité

Aux termes de la convention de services financiers, la société de gestion doit s'acquitter de ses fonctions de façon juste, honnête et au mieux des intérêts de la Société et doit faire preuve du degré de soin, de diligence et de compétence qu'une personne raisonnablement prudente ayant l'expérience dans l'administration et la gestion d'hypothèques et de placements de titres exercerait dans des circonstances comparables. La Société a convenu d'indemniser la société de gestion ainsi que ses dirigeants, employés, mandataires, représentants et sociétés affiliées contre les pertes, les réclamations, les dommages et les responsabilités, conjointement ou solidairement, de quelque nature que ce soit en droit, ou contre toute réclamation faite par un tiers, ou autrement, dans la mesure où ils se rapportent à la prestation des services aux termes de la convention de services financiers ou du mandat de la société de gestion aux termes de cette dernière, ou en découlent.

Durée et résiliation

La convention de services financiers, dans sa version modifiée, demeurera en vigueur à moins que l'une ou l'autre des parties n'y mette fin plus tôt, conformément aux modalités qui y sont énoncées. Voir la rubrique « 9.1 Facteurs de risques – Risque lié à l'émetteur ». De plus, la convention de services financiers peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties dans les cas suivants :

- (a) un ordre de faillite, de mise sous séquestre ou de liquidation est rendu contre une tierce partie;
- (b) l'autre partie effectue une cession pour le compte de ses créanciers ou commet un acte de faillite au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada);

- (c) l'autre partie cède la convention de services financiers ou les droits ou obligations qui s'y rattachent à une personne (dans le cas de la société de gestion, une personne qui n'y est pas affiliée) sans le consentement préalable écrit de l'autre partie;
- (d) l'autre partie commet une infraction ou est en situation de défaut aux termes de la convention de services financiers non liée au paiement des sommes qu'une partie doit payer à l'autre partie et cette situation n'est pas réglée dans les cent vingt (120) jours suivant la réception par la partie d'un avis écrit à ce sujet;
- (e) l'autre partie commet une infraction ou est en situation de défaut aux termes de la convention de services financiers liée au paiement des sommes qu'une partie doit payer à l'autre partie et cette situation n'est pas réglée dans les trente (30) jours suivant la réception par la partie d'un avis écrit à ce sujet.

La convention de services financiers peut également être résiliée sur entente mutuelle par écrit entre la Société et la société de gestion.

Rémunération

En contrepartie des services fournis par la société de gestion, la Société a convenu de verser à celle-ci les frais de gestion décrits ci-après à la rubrique « 3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société ». De plus, la société de gestion a droit au remboursement des frais remboursables liés aux services prévus dans le cadre de la convention de services financiers.

Tel qu'indiqué ci-dessus, la société de gestion facture également aux emprunteurs des frais de courtier, des frais de prêteur, des frais de prolongation, des frais de renouvellement et d'autres frais similaires à l'égard des prêts hypothécaires consentis par la Société, et conserve ces frais en contrepartie de ses services à titre de courtier hypothécaire par rapport à ce qui précède.

3.8 Frais de gestion et autres frais de la Société

En contrepartie des services fournis par la société de gestion aux termes de la convention de services financiers, la Société a convenu de verser à la société de gestion des honoraires correspondant à 1,5 % par année du capital du portefeuille hypothécaire, déterminé le dernier jour de chaque mois (les « **frais de gestion** »). Les frais de gestion sont calculés et payables mensuellement le premier jour de chaque mois.

En plus des frais de gestion versés à la société de gestion, la Société paie également les frais remboursables raisonnables qu'elle doit engager dans le cadre des services fournis par la société de gestion aux termes de la convention de services financiers. Ces frais remboursables comprennent : (i) les honoraires et débours de tout professionnel ou organisme indépendant, y compris les vérificateurs indépendants, les conseillers juridiques externes, les consultants, les évaluateurs, les experts-mètres et autres conseillers; (ii) les coûts liés aux services externes ou fournis par des entrepreneurs indépendants tels que les imprimeurs financiers, les services de messagerie, les publications commerciales ou autres services semblables; (iii) les frais de transport, les indemnités journalières, les appels téléphoniques, les frais de traitement de texte ou toute autre dépense semblable non liée à ses activités courantes, et (iv) le montant des frais engagés par la société de gestion chaque mois pour lui permettre de fournir les services de placement envisagés ou autrement engagés dans le cadre du placement des titres de la Société.

La société de gestion assume les frais d'administration des prêts hypothécaires du portefeuille de prêts hypothécaires de la Société ainsi que certains frais d'administration et de commercialisation.

En plus des frais de gestion et des autres frais décrits ci-dessus, la Société paie les autres frais liés à l'exercice de ses activités et au placement de ses titres.

4. STRUCTURE DU CAPITAL

4.1 Capital-actions (titres à l'exception de titres de créance)

Le tableau ci-dessous présente de l'information sur le capital-actions autorisé et émis de la Société.

Description du titre		Nombre de titres pouvant être émis	Prix d'émission	Nombre de titres en circulation au 30 septembre 2024	Nombre de titres en circulation après le placement (montant minimum) ⁽¹⁾	Nombre de titres en circulation après le placement (montant maximum) ⁽¹⁾
Actions ordinaires		100	S.O. ⁽²⁾	10	S.O. ⁽²⁾	S.O. ⁽²⁾
Actions privilégiées de catégorie A ⁽³⁾		Illimité	1,00 \$	225 882 563	S.O.	S.O.
Actions privilégiées de catégorie B et série B ⁽³⁾		Illimité	1,00 \$	127 253 817	S.O.	S.O.
Actions privilégiées de catégorie B et série C ⁽³⁾		Illimité	1,00 \$	433 152 392	S.O.	S.O.

- (1) Il n'y a pas de placement minimum ou maximum.
- (2) Les actions ordinaires ne sont pas offertes en vente aux termes de la présente notice d'offre.
- (3) Voir la section intitulée « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres » pour obtenir une description des modalités importantes des actions privilégiées.

4.2 Titres de créance à long terme

En date de la présente notice d'offre, la Société n'a aucune dette à long terme.

Voir la rubrique « 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit » pour une description des facilités de crédit obtenues par la Société.

4.3 Ventes antérieures

Le tableau ci-dessous présente des renseignements sur les actions privilégiées de la Société émises au cours des douze (12) mois précédant la date de la présente notice d'offre.

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Valeur en dollars des titres émis	Prix par titre	Fonds nets perçus
Octobre 2023	Actions privilégiées de catégorie A	256 337	256 337 \$	1 \$	256 337 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	279 562	279 562 \$	1 \$	279 562 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	5 660 453	5 660 453 \$	1 \$	5 660 453 \$
Novembre 2023	Actions privilégiées de catégorie A	351 400	351 400 \$	1 \$	351 400 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 452 409	1 452 409 \$	1 \$	1 452 409 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	10 216 753	10 216 753 \$	1 \$	10 216 753 \$
	Actions privilégiées de catégorie A	720 048	720 048 \$	1 \$	720 048 \$

Décembre 2023	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 666 110	1 666 110 \$	1 \$	1 666 110 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	6 590 497	6 590 497 \$	1 \$	6 590 497 \$
Janvier 2024	Actions privilégiées de catégorie A	733 197	733 197 \$	1 \$	733 197 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	915 750	915 750 \$	1 \$	915 750 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	6 218 236	6 218 236 \$	1 \$	6 218 236 \$
Février 2024	Actions privilégiées de catégorie A	4 841 781	4 841 781 \$	1 \$	4 841 781 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 938 930	1 938 930 \$	1 \$	1 938 930 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	6 914 039	6 914 039 \$	1 \$	6 914 039 \$
Mars 2024	Actions privilégiées de catégorie A	2 349 458	2 349 458 \$	1 \$	2 349 458 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 969 738	1 969 738 \$	1 \$	1 969 738 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	9 007 597	9 007 597 \$	1 \$	9 007 597 \$
Avril 2024	Actions privilégiées de catégorie A	508 916	508 916 \$	1 \$	508 916 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 445 529	1 445 529 \$	1 \$	1 445 529 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	4 439 894	4 439 894 \$	1 \$	4 439 894 \$
Mai 2024	Actions privilégiées de catégorie A	281 076	281 076 \$	1 \$	281 076 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 279 252	1 279 252 \$	1 \$	1 279 252 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	7 148 045	7 148 045 \$	1 \$	7 148 045 \$
Jun 2024	Actions privilégiées de catégorie A	1 155 957	1 155 957 \$	1 \$	1 155 957 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 552 179	1 552 179 \$	1 \$	1 552 179 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	3 836 762	3 836 762 \$	1 \$	3 836 762 \$
Juillet 2024	Actions privilégiées de catégorie A	2 887 800	2 887 800 \$	1 \$	2 887 800 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 357 289	1 357 289 \$	1 \$	1 357 289 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	6 148 859	6 148 859 \$	1 \$	6 148 859 \$
Août 2024	Actions privilégiées de catégorie A	2 331 700	2 331 700 \$	1 \$	2 331 700 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 547 431	1 547 431 \$	1 \$	1 547 431 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	6 497 044	6 497 044 \$	1 \$	6 497 044 \$

Septembre 2024	Actions privilégiées de catégorie A	1 096 265	1 096 265 \$	1 \$	1 096 265 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série B	1 834 457	1 834 457 \$	1 \$	1 834 457 \$
	Actions privilégiées de catégorie B et série C	5 026 791	5 026 791 \$	1 \$	5 026 791 \$

4.4 Demandes de rachat

Les porteurs d'actions privilégiées ont le droit d'exiger que la Société rachète la totalité ou une partie de leurs actions privilégiées entièrement libérées dans les circonstances décrites à la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Procédures et droits de rachat – Porteur ». Les tableaux qui suivent présentent des renseignements concernant le rachat d'actions privilégiées au cours de chacun des deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 2024, ainsi que pour la période subséquente s'étant terminée le 30 septembre 2024. Toutes les actions privilégiées ont été rachetées au prix de 1,00 \$ par action.

Rachats au cours des deux derniers exercices clos

Description du titre	Date de fin de l'exercice	Nombre de titres faisant l'objet de demandes de rachat en cours au premier jour de l'exercice	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont formulé des demandes de rachat au cours de l'exercice	Nombre de titres rachetés au cours de l'exercice	Source des fonds utilisés pour effectuer les rachats	Nombre de titres faisant l'objet de demandes de rachat en cours au dernier jour de l'exercice
Actions privilégiées de catégorie A	30 juin 2023	0	18 207 130	18 207 130	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série B		0	38 610 104	38 610 104	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série C		0	113 856 924	113 856 924	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie A	30 juin 2024	0	16 432 620	16 432 620	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série B		0	19 899 355	19 899 355	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série C		0	98 836 005	98 836 005	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0

Rachats au cours de la période intermédiaire depuis la fin de l'exercice financier

Description du titre	Dates de début et de fin de la période	Nombre de titres faisant l'objet de demandes de rachat en cours au premier jour de la période	Nombre de titres pour lesquels les investisseurs ont formulé des demandes de rachat au cours de la période	Nombre de titres rachetés au cours de la période	Source des fonds utilisés pour effectuer les rachats	Nombre de titres faisant l'objet de demandes de rachat en cours au dernier jour de la période
Actions privilégiées de catégorie A	1 ^{er} juillet – 30 septembre 2024	0	2 413 869	2 413 869	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série B		0	2 886 287	2 886 287	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0
Actions privilégiées de catégorie B, série C		0	19 235 888	19 235 888	Remboursements hypothécaires, intérêts hypothécaires, titres émis et marge de crédit	0

Au cours des deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 2024, ainsi que de la période subséquente se terminant le 30 septembre 2024, la Société a honoré toutes les demandes de rachat reçues. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres » pour obtenir une description des droits de rachat attribuables aux actions privilégiées.

5. TITRES OFFERTS

5.1 Modalités des titres

La Société offre un nombre illimité d'actions privilégiées de catégorie A, d'actions privilégiées de catégorie B et série B et d'actions privilégiées de catégorie B et série C à un prix de vente de 1,00 \$ l'action privilégiée. Les droits et les restrictions rattachés aux actions privilégiées sont décrits ci-dessous.

Droits de vote

Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir un avis de convocation aux assemblées générales des actionnaires de la Société, d'y assister et d'y voter.

Les porteurs d'actions privilégiées n'ont pas le droit de recevoir un avis de convocation à une quelconque assemblée générale des actionnaires de la Société, d'y assister ou d'y voter. Cependant, la Société pourrait, à son gré, inviter les porteurs d'actions privilégiées à assister à des assemblées générales des actionnaires de la Société. Une telle invitation et une présence à cette assemblée ne conféreront pas à ces porteurs d'actions privilégiées un droit de vote.

Part des bénéfices

La Société entend verser la totalité de son revenu net et de ses gains en capital nets réalisés sous forme de dividendes dans le délai prévu à la *Loi de l'impôt sur le revenu*; dans une telle situation, elle ne s'attend pas à payer de l'impôt sur le revenu. Les porteurs d'actions privilégiées peuvent choisir de recevoir leurs dividendes en espèces ou en actions privilégiées supplémentaires. Sous réserve de l'assentiment du conseil d'administration, la Société a l'intention de déclarer et de verser des dividendes chaque année dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de son exercice financier, soit le 30 juin de chaque année.

Les porteurs d'actions privilégiées pourraient choisir de recevoir leurs dividendes en espèces ou sous forme

d'actions privilégiées supplémentaires de chaque catégorie d'actions privilégiées qu'ils détiennent, selon le cas, sur remise d'un avis par écrit de ce choix à la Société au moins trente (30) jours avant la date de prise d'effet de leur choix. Si aucun choix n'est exercé, les dividendes seront payés en espèces.

Les dividendes reçus par les actionnaires (exception faite des dividendes sur les gains en capital) sur les actions privilégiées seront généralement traités comme un revenu d'intérêt aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Droits de rachat – Société

La Société pourrait, sur remise d'un avis tel qu'il est établi dans les statuts de la Société, et sous réserve des dispositions de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique), racheter une partie ou la totalité d'une catégorie des actions privilégiées au moment du paiement du prix de rachat. Le prix de rachat pour chaque action privilégiée sera la valeur comptable nette de l'action privilégiée rachetée, majorée de la quote-part de dividendes accumulés, mais non versés sur cette action privilégiée rachetée, fixée conformément aux statuts de la Société et sous réserve d'un rajustement s'y rapportant.

Un avis écrit de l'intention de la Société de procéder à un rachat des actions privilégiées sera remis à chaque porteur inscrit d'actions à racheter au moins vingt et un (21) jours avant la date de rachat proposée. L'avis précisera le prix de rachat, la date prévue pour le rachat ainsi que le nombre d'actions devant être rachetées. À la date précisée pour le rachat ou par la suite, la Société versera aux porteurs inscrits des actions à racheter, le prix de rachat, pourvu que les certificats attestant ces actions aient été remis au siège social de la Société (ou à un autre lieu désigné dans l'avis). Si les actions à racheter sont attestées par un certificat et que seule une partie des actions attestées par les certificats fait l'objet d'un rachat, un nouveau certificat sera émis pour la tranche restante.

À compter de la date précisée dans cet avis, les actions privilégiées appelées au rachat cesseront de donner droit à des dividendes, et leurs porteurs n'auront plus le droit d'exercer les droits conférés aux actionnaires, sauf si le versement du prix de rachat n'est pas effectué de la manière requise, auquel cas les droits des porteurs resteront intacts.

Procédures et droits de rachat – Porteur

Procédures de rachat – En plus du droit de rachat annuel établi dans les statuts de la Société, tel qu'il est décrit ci-après, sous réserve des limitations décrites ci-après, un porteur d'actions privilégiées pourrait demander à la Société de racheter la totalité ou une partie de ses actions privilégiées entièrement libérées, sur remise à la Société d'un préavis par écrit d'au moins deux (2) jours ouvrables (ou toute autre période de préavis déterminée par la Société de temps à autre). Le prix d'achat pour chaque action privilégiée sera la valeur comptable nette de l'action privilégiée rachetée, majorée de la quote-part de dividendes accumulés, mais non versés sur cette action privilégiée rachetée. Le prix de rachat est acquitté en deux (2) étapes – le montant qui représente la valeur comptable nette des actions rachetées est généralement payé dans un délai de dix (10) jours ouvrables de la date de rachat, et le montant qui représente la quote-part des dividendes accumulés, mais non versés est généralement réglé dans les dix (10) jours ouvrables qui suivent la fin du trimestre après la date de rachat. Par exemple, si un détenteur d'actions privilégiées demande le rachat de 100 actions privilégiées et qu'à ce moment la valeur comptable nette des actions rachetées est de 100 \$ et que la part au prorata de tout dividende accumulé mais impayé sur ces actions rachetées est de 10 \$, le montant payable par la Société pour les actions rachetées serait de 110 \$.

Nonobstant ce qui précède, à moins que le conseil d'administration en ait décidé autrement, à son gré, la Société ne rachètera pas les actions privilégiées qui font l'objet d'avis de rachat si : (i) le rachat du nombre total d'actions privilégiées visées par les avis de rachat entraînerait le rachat par la Société d'un certain nombre d'actions privilégiées au cours de la période écoulée depuis le début du plus récent exercice

supérieur à 35 % des actions privilégiées émises et en circulation (au début de l'exercice pendant lequel le dernier de ces avis de rachat est donné); ou (ii) le rachat du nombre total d'actions privilégiées visées par les avis de rachat donnés au cours d'un mois civil entraînerait le rachat par la Société d'un certain nombre d'actions privilégiées à la date du rachat correspondante qui est supérieur à 5 % des actions privilégiées émises et en circulation (au début de l'exercice pendant lequel ces avis de rachat sont donnés).

Le droit de participation au rachat dont il est question ci-dessus est accordé au gré du conseil d'administration, ne figure pas dans les statuts de la Société, et est soumis aux dispositions de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) ainsi qu'aux lois sur les valeurs mobilières pertinentes. Bien que conseil d'administration ait le choix de suspendre, de révoquer, de modifier ou de limiter ce droit de rachat à tout moment et de temps à autre, il ne prévoit l'exercer que dans des circonstances exceptionnelles.

Droits de rachat – Conformément aux statuts de la Société et sous réserve des dispositions de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) et des lois sur les valeurs mobilières pertinentes, les porteurs d'actions privilégiées ont le droit d'exiger que la Société rachète la totalité ou une partie de leurs actions privilégiées entièrement libérées sur remise à la Société d'un avis écrit quatre-vingt-dix (90) jours avant la fin de son exercice (actuellement le 30 juin). Sur remise d'un avis de rachat, la Société fera, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours après la date de rachat, l'achat des actions privilégiées par voie du versement au porteur des actions privilégiées d'un montant correspondant au montant du rachat (au sens donné à ce terme ci-après) pour chaque action privilégiée détenue en propriété par ce porteur, multiplié par le nombre d'actions privilégiées faisant l'objet d'un rachat. Le « **montant de rachat** » pour une action privilégiée correspond à la valeur comptable nette de l'action privilégiée rachetée, majorée de la quote-part de dividendes accumulés, mais non versés sur cette action privilégiée rachetée, fixée conformément aux statuts de la Société et sous réserve d'un rajustement s'y rapportant.

Par exemple, dans le cas où un porteur d'actions privilégiées demande le rachat de 100 actions privilégiées, le prix global payable par la Société pour les actions rachetées serait de 100 \$.

Au moment du paiement du montant de rachat par la Société, les actions privilégiées précisées dans l'avis de rachat seront rachetées et les certificats attestant ces actions privilégiées seront annulés. Si seulement une partie des actions privilégiées attestées par un certificat fait l'objet d'un rachat, un nouveau certificat sera délivré pour la tranche restante, aux frais du porteur. À compter de la date de remise de l'avis de rachat, le porteur des actions privilégiées précisées dans l'avis de rachat continuera d'avoir droit aux dividendes et conservera tout autre droit conféré à l'égard de ces actions privilégiées jusqu'au paiement intégral de ce montant de rachat; à ce moment, le porteur de ces actions privilégiées cessera d'avoir des droits à l'égard des actions privilégiées remises aux fins de rachat.

Droits de conversion

Les actions privilégiées ne sont pas assorties de droits de conversion.

Droits en situation de liquidation volontaire ou forcée

S'il y a liquidation volontaire ou forcée de la Société ou autre distribution des biens ou des actifs de la Société entre ses membres aux fins de la liquidation de ses activités :

- (a) Les porteurs d'actions privilégiées auront le droit de recevoir au même rang, au prorata, un montant correspondant au montant total versé sur les actions qu'ils détiennent. Après la réception par les porteurs d'actions privilégiées du montant total versé sur les actions qu'ils détiennent, les porteurs d'actions ordinaires auront le droit de recevoir au même rang, au prorata, un montant correspondant au montant total versé sur les actions qu'ils détiennent.
- (b) Après le versement par la Société des distributions prévues à l'alinéa a) ci-dessus, les porteurs d'actions privilégiées auront le droit de recevoir une part du montant encore disponible pour distribution, de concert avec les porteurs d'actions ordinaires. Le montant total distribuable à

tous les porteurs de ces catégories d'actions sera distribué au prorata entre les porteurs de ces catégories d'actions, selon le nombre d'actions détenu par chaque porteur.

- (c) Un montant devant faire l'objet d'une distribution aux porteurs d'une catégorie d'actions aux termes des alinéas a) et b) ci-dessus sera distribué avec égalité de rang entre tous les porteurs d'actions de chaque catégorie.

Restrictions à la transférabilité

Aux termes de l'alinéa 130.1(6)d) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, une SPH n'est pas autorisée à compter moins de vingt (20) actionnaires et aucun actionnaire ne peut être un « actionnaire déterminé » au sens donné à ce terme à la rubrique « 8. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». À ces fins, une fiducie régie par un régime de pension agréé ou un régime de participation différée aux bénéfices compte pour quatre (4) actionnaires lorsqu'il s'agit de déterminer le nombre d'actionnaires, et pour un (1) actionnaire lorsqu'il s'agit de déterminer si un actionnaire est un actionnaire déterminé. En outre, une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un régime enregistré d'épargne retraite, un régime enregistré d'épargne-études, un fonds enregistré de revenu de retraite, un compte d'épargne libre d'impôt ou un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété comptent généralement pour un (1) actionnaire lorsqu'il s'agit de déterminer le nombre d'actionnaires et lorsqu'il s'agit de déterminer si un actionnaire est un actionnaire déterminé. **Les souscripteurs d'actions privilégiées sont tenus de confirmer qu'ils ont pris connaissance de ces restrictions au moment de la souscription des actions privilégiées.**

Les administrateurs de la Société entendent refuser l'enregistrement d'une répartition ou d'un transfert d'actions qui ferait que la Société cesse de répondre aux critères d'admissibilité à titre de SPH.

Voir également la rubrique « 11. Restrictions à la revente » pour une description des restrictions relatives à la transférabilité des actions privilégiées de la Société.

5.2 Procédure de souscription

La Société offre par les présentes des actions privilégiées ayant une valeur nominale de 1,00 \$ chacune au prix de 1,00 \$ l'action privilégiée en se fondant sur les dispenses des exigences de prospectus énoncées dans les lois sur les valeurs mobilières pertinentes. Les actions privilégiées sont vendues aux investisseurs par l'intermédiaire de courtiers inscrits, incluant la société de gestion.

Toute personne qui souhaite souscrire des actions privilégiées doit remettre les documents suivants à la Société à l'adresse précisée dans la convention de souscription :

- (a) une convention de souscription dûment signée en la forme prévue par la Société ou la société de gestion;
- (b) si la personne fait l'achat d'actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus relative à une « notice d'offre » énoncée dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « **Règlement 45-106** »), une annexe 45-106A4 *Reconnaissance de risque* dûment remplie en la forme jointe à la convention de souscription ou comme il est autrement prévu par la Société ou la société de gestion (dont un exemplaire sera conservé par les souscripteurs pour leurs dossiers);
- (c) si la personne est un « investisseur qualifié » au sens donné à ce terme dans le *Règlement 45-106* et fait l'achat d'actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus relative à une « notice d'offre » énoncée dans le *Règlement 45-106*, un certificat d'investisseur qualifié dûment rempli et signé en la forme prévue par la Société et, si la personne est une personne physique, une annexe 45-106A9 *Formulaire à l'intention des investisseurs qualifiés qui sont des personnes physiques* (dont un exemplaire sera conservé par les souscripteurs pour leurs dossiers);

- (d) le paiement intégral du prix de souscription pour les actions privilégiées par voie d'un virement électronique des fonds ou d'un autre mode que nous jugeons acceptables;
- (e) tout autre renseignement ou document demandé par la Société ou la société de gestion.

Dans le cas des investisseurs qui achètent des actions privilégiées par l'intermédiaire d'un courtier inscrit, c'est à ce dernier qu'incombera la responsabilité de remettre les documents requis et le fruit de la souscription à la Société.

Conformément aux exigences du Règlement 45-106, la société de gestion détiendra l'argent de la souscription avancé par chaque investisseur en fiducie pour l'investisseur jusqu'à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature de la convention de souscription par l'investisseur.

Le montant minimal qui devra être investi par chaque investisseur s'élève, en règle générale, à 1 000 \$. Cependant, un montant supérieur pourrait être exigé selon votre lieu de résidence et dans certains territoires selon votre admissibilité en qualité d'« investisseur qualifié », au sens donné à ce terme dans les lois sur les valeurs mobilières pertinentes. En outre, la société de gestion a le pouvoir, à sa discrétion, de renoncer à ce montant minimum ou de le modifier à l'occasion.

Le placement n'est pas assujéti à un niveau de souscription minimal et, par conséquent, la Société pourra avoir accès aux fonds reçus d'un acheteur et n'aura pas à les rembourser à l'acheteur.

De plus, la Société n'est pas tenue d'accepter une souscription ou d'accepter des souscriptions dans l'ordre où elles sont reçues par la Société. Les souscriptions pourront être acceptées, en totalité ou en partie, par la Société, sous réserve des modalités de la convention de souscription. La Société se réserve le droit d'accepter ou de rejeter les souscriptions d'un investisseur. La Société se réserve également le droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis.

Aucun intérêt ne sera versé à l'investisseur pour les montants reçus dans le cadre du placement avant l'acceptation de sa souscription. Si une souscription est rejetée, les montants reçus par la Société seront immédiatement retournés à l'investisseur sans intérêt ni déduction.

En règle générale, la Société ne délivre aucun certificat d'actions pour attester les actions privilégiées d'un investisseur. Au lieu de recevoir un certificat d'actions, les actions privilégiées sont inscrites au nom de l'investisseur et consignées par voie électronique dans les livres et registres de la Société. Cependant, les actionnaires pourraient demander un certificat d'actions attestant une partie ou l'ensemble de leurs actions privilégiées.

5.3 Dispenses légales invoquées par la Société

Les actions privilégiées sont offertes de façon continue en se fondant sur les dispenses d'exigences de prospectus énoncées dans les lois sur les valeurs mobilières pertinentes. Plus particulièrement, à la date de la présente notice d'offre, les actions privilégiées sont offertes aux investisseurs qui sont des résidents de la Colombie-Britannique qui reçoivent la présente notice d'offre et fournissent la reconnaissance de risque exigée au moyen d'une « notice d'offre » sous le régime de la dispense de prospectus prévue à l'article 2.9 du Règlement 45-106. Les actions privilégiées pourront aussi être offertes aux investisseurs qui sont des résidents d'autres territoires canadiens en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux « notices d'offre » énoncée à l'article 2.9 du Règlement 45-106, et aux autres investisseurs lorsque les lois sur les valeurs mobilières pertinentes l'autorisent.

Les souscriptions d'actions privilégiées sont soumises à l'acceptation par la Société, et la Société se réserve le droit d'accepter ou de rejeter les souscriptions d'un investisseur pour une raison quelconque, y compris parce qu'il est impossible ou irréaliste de respecter les lois sur les valeurs mobilières pertinentes ou les autres lois se rapportant à un investissement proposé dans les actions privilégiées.

6. CERTAINS DIVIDENDES OU DISTRIBUTIONS

Au cours des deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 2024, la Société n'a versé aucun dividende ni effectué aucune distribution dépassant les flux de trésorerie liés à l'exploitation de la Société. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres » pour obtenir une description des droits aux dividendes attribuables aux actions privilégiées.

7. CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le texte suivant constitue, à la date des présentes, un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement à l'acquisition, à la détention et à la disposition d'actions privilégiées par certains actionnaires qui font l'acquisition d'actions privilégiées aux termes de la présente notice d'offre. Le présent résumé s'applique, en général, à un actionnaire qui, aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et à tout moment pertinent a) est un résident du Canada, b) n'a pas de lien de dépendance avec la Société et n'y est pas affilié, et c) détient des actions privilégiées en tant qu'immobilisations. En règle générale, les actions privilégiées seront considérées comme des immobilisations pour un actionnaire à la condition que l'actionnaire ne détienne pas ces actions privilégiées dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou dans le cadre d'un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Un actionnaire dont les actions privilégiées pourraient ne pas par ailleurs être admissibles en tant qu'immobilisations pourrait avoir le droit d'exercer un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour que les actions privilégiées (et tous les autres « titres canadiens », au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) appartenant à cet actionnaire soient réputées être des immobilisations. Les actionnaires devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir s'ils peuvent exercer le choix prévu au paragraphe 39(4) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou s'il est opportun de l'exercer compte tenu de leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas à un actionnaire a) qui est une « institution financière » aux fins des règles « d'évaluation à la valeur du marché » énoncées dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*, b) qui est une « institution financière déterminée » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), c) qui déclare ses « résultats fiscaux canadiens » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) dans une autre devise que la monnaie canadienne, d) dans lequel un intérêt constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), ou e) qui conclut un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) à l'égard des actions privilégiées.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, sur les politiques administratives et les pratiques en matière de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada qui ont été publiées avant la date des présentes et sur l'ensemble des propositions précises en vue de modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada), ou pour son compte, avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »). Le présent résumé ne prend pas en compte ni ne prévoit autrement de changement du droit, que ce soit par décision ou mesure législative, administrative ou judiciaire, ni ne prend en compte d'autres lois ou incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères. Rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées ni qu'elles le seront en la forme annoncée publiquement.

Le présent résumé n'est pas un exposé exhaustif de l'ensemble des incidences fiscales fédérales canadiennes possibles pouvant s'appliquer à un placement dans des actions privilégiées et ne décrit pas les incidences fiscales relatives au caractère déductible de l'intérêt sur un montant emprunté pour acquérir des actions privilégiées. De plus, les incidences sur le revenu et les autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition d'actions privilégiées varieront selon la situation particulière de l'actionnaire, y compris selon la province ou le territoire où l'actionnaire réside ou exploite une entreprise. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale seulement et il n'a pas été conçu de manière à donner un avis juridique ou fiscal à un actionnaire donné. Les actionnaires devraient consulter leurs propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur les incidences fiscales qui s'appliquent à eux.

La Société

Le résumé qui suit est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Société satisfait à certaines conditions qui sont imposées par la *Loi de l'impôt sur le revenu* afin que la Société soit admissible à titre de « SPH » à cet égard. Si la Société n'est pas admissible à titre de société de placement hypothécaire, les incidences fiscales pourraient différer sensiblement de celles décrites dans le présent résumé. Le conseil n'exprime aucune opinion quant au statut de la Société en tant que société de placement hypothécaire.

Aux fins du paragraphe 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, une société est une SPH pendant une année d'imposition si, tout au long de l'année, les conditions suivantes sont remplies :

- (a) elle est une société canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, ce qui signifie généralement une société constituée au Canada et y résidant;
- (b) sa seule activité est le placement de ses fonds et elle ne gère ni ne met en valeur des biens immeubles ou réels;
- (c) ses biens ne sont :
 - (i) ni des créances garanties par des biens immeubles ou réels situés à l'étranger,
 - (ii) ni des créances sur des non-résidents, à l'exclusion de celles qui étaient garanties par des biens immeubles ou réels situés au Canada,
 - (iii) ni des actions du capital-actions de sociétés ne résidant pas au Canada,
 - (iv) ni des biens immeubles ou réels situés à l'étranger ni un droit de tenure à bail sur ces biens;
- (d) elle compte au moins vingt (20) actionnaires, et aucune personne ne serait l'actionnaire déterminé (au sens donné à ce terme ci-dessous) de la société aux fins de l'alinéa 130.1(6)d) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- (e) les détenteurs d'actions privilégiées (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) de la société ont le droit, après que leurs dividendes privilégiés leur ont été versés et que les dividendes correspondant au même montant par action ont été versés aux détenteurs d'actions ordinaires (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) de la société, de participer à parts égales avec ces derniers à tout versement supplémentaire de dividendes;
- (f) le coût indiqué (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), pour elle, de ceux de ses biens qui consistent :
 - (i) en créances garanties par des maisons, au sens de l'article 2 de la *Loi nationale sur l'habitation*, ou par des biens compris dans un ensemble d'habitation, au sens de cet article dans sa version du 16 juin 1999¹, soit sous la forme d'hypothèques, soit de toute autre manière¹,

¹ Aux fins des présentes, par « maison », on entend, en règle générale, un bâtiment ou un ouvrage mobile, destiné à abriter des êtres humains et contenant au plus deux logements familiaux, et par « ensemble d'habitation », on entend, en règle générale, un bâtiment ou un ouvrage mobile, destiné à abriter des êtres humains et un bien destiné à être amélioré, transformé ou aménagé pour servir à l'habitation ou un bien servant à l'habitation destiné aux loisirs, au commerce, au stationnement ou à la prestation de services à la collectivité.

- (ii) en dépôts figurant à son crédit dans les livres :
 - (A) d'une banque (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) ou autre société dont certains dépôts sont assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou la Régie de l'assurance-dépôts du Québec,
 - (B) d'une caisse de crédit (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*),

plus le montant de son argent représentaient au moins 50 % du coût indiqué de tous ses biens;

- (g) le coût indiqué (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), pour elle, de tous ses biens immeubles ou réels, y compris les droits de tenure à bail sur ces biens (à l'exception des biens immeubles ou réels qu'elle a acquis par forclusion ou autrement, après manquement aux engagements résultant d'une hypothèque ou d'une convention de vente de biens immeubles ou réels) ne dépasse pas 25 % du coût indiqué de tous ses biens;
- (h) son passif [au sens donné à ce terme au paragraphe 130.1(9) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*] n'est pas supérieur à trois (3) fois l'excédent du coût indiqué de tous ses biens sur son passif, si, à quelque moment de l'année, le total du coût indiqué de ceux de ses biens composés de biens visés aux sous-alinéas 130.1(6)f)(i) et (ii), et du montant de son argent représentent moins des 2/3 du coût indiqué de tous ses biens;
- (i) lorsque l'alinéa 130.1(6)h) n'est pas applicable, son passif [au sens donné à ce terme au paragraphe 130.1(9) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*] n'est pas supérieur à cinq (5) fois l'excédent du coût indiqué de tous ses biens sur son passif.

Aux fins de l'alinéa d) ci-dessus, un « **actionnaire déterminé** » d'une société aux fins de l'alinéa 130.1(6)d) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* désigne une personne qui serait un « actionnaire déterminé » de la société si

1. la définition de « actionnaire déterminé » au paragraphe 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* était remplacée par ce qui suit :

« actionnaire déterminé » S'agissant de l'actionnaire déterminé d'une société à un moment donné, contribuable qui, directement ou indirectement, est propriétaire à ce moment de plus de 25 % des actions émises d'une catégorie du capital-actions de la société; pour l'application de la présente définition :

- (a) un contribuable est réputé être propriétaire de chaque action du capital-actions d'une société appartenant à ce moment à une personne qui lui est liée;
- (b) chaque bénéficiaire d'une fiducie est réputé posséder la fraction de toutes les actions appartenant, à ce moment, à la fiducie que représente la juste valeur marchande, à ce moment, de son droit de bénéficiaire sur la fiducie par rapport à la juste valeur marchande, à ce moment, de tous les droits de bénéficiaire sur la fiducie;
- (c) chaque associé d'une société de personnes est réputé posséder la

fraction de toutes les actions d'une catégorie donnée du capital-actions d'une société qui appartiennent à la société de personnes, à ce moment, que représente la juste valeur marchande, à ce moment, de sa participation dans la société de personnes par rapport à la juste valeur marchande, à ce moment, des participations de tous les associés dans la société de personnes; et

- (d) malgré l'alinéa b), lorsque la part d'un bénéficiaire sur le revenu ou le capital de la fiducie dépend de l'exercice ou du non-exercice par une personne d'un pouvoir discrétionnaire, le bénéficiaire est réputé posséder chaque action du capital-actions d'une société que la fiducie possède à ce moment; et

2. l'alinéa 251(2)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* était remplacé par ce qui suit :

(a) le particulier et les personnes suivantes :

- (i) son enfant [au sens du paragraphe 70(10) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*] âgé de moins de 18 ans,
- (ii) son époux ou conjoint de fait.

En règle générale, une personne sera un actionnaire déterminé d'une société si la personne, seule ou conjointement à une personne liée (au sens donné à ce terme à l'article 251 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et tel qu'il est modifié dans le paragraphe précédent) à la personne, est propriétaire, directement ou indirectement, de plus de 25 % des actions émises d'une catégorie du capital-actions de la société. Les règles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui définissent ce qu'est un « actionnaire déterminé » et une « personne liée » sont complexes, et les actionnaires sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Si la Société est admissible en tant que SPH pendant une année d'imposition, la Société sera réputée être une « société publique » aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*; cependant, la Société sera généralement considérée comme un intermédiaire dans la plupart des cas aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* : une SPH a le droit de déduire a) le montant total de tous les dividendes imposables (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), exception faite des dividendes sur les gains en capital qu'elle verse pendant l'année ou dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours après la fin de l'année dans la mesure où ces dividendes ne pouvaient pas être déduits par la SPH dans le calcul de son revenu pour l'année précédente; et b) tant que le choix pertinent est exercé de la manière prescrite, et sous réserve de certaines propositions fiscales exposées ci-après, la moitié de tous les « dividendes sur les gains en capital » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*), versés par elle pendant la période qui commence quatre-vingt-onze (91) jours après le début de l'année et se termine quatre-vingt-dix (90) jours après la fin de l'année.

Les propositions fiscales publiées à l'origine par le ministre des Finances (Canada) le 10 juin 2024 et mises à jour le 12 août 2024 (les « **propositions relatives aux gains en capital** ») augmenteraient généralement le taux d'inclusion des gains en capital des contribuables qui sont des sociétés (y compris la Société) de la moitié aux deux tiers pour les gains en capital réalisés le 25 juin 2024 ou après cette date. De plus, pour les années d'imposition de la Société se terminant après le 24 juin 2024, les propositions relatives aux gains en capital donneraient généralement droit à la Société de déduire les deux tiers des « dividendes sur les gains en capital » (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*) qu'elle a versés au cours de la période commençant 91 jours après le début d'une année et se terminant dans les 90 jours suivant la fin de l'année (la « **période de dividendes sur les gains en capital** »), sauf que pour les années d'imposition de la Société qui incluent le 25 juin 2024, la Société aurait le droit de déduire la proportion des « dividendes sur les gains en capital » qu'elle a versés au cours de la période de dividendes sur les gains en capital qui

correspond à la proportion des gains en capital de la Société qui doit être incluse dans son revenu de l'année, compte tenu des différents taux d'inclusion des gains en capital applicables aux gains en capital réalisés par la Société avant et après le 25 juin 2024.

La Société a l'intention de déclarer et de verser des dividendes d'un montant suffisant de sorte que la Société n'aura aucun impôt à payer chaque année. Dans la mesure où la Société ne le fait pas, le revenu imposable sera assujéti à un impôt au taux d'imposition des sociétés général et ne sera pas admissible à une réduction générale du taux. Une SPH n'est pas admissible au mécanisme d'impôt remboursable en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Une SPH n'a pas le droit de déduire des dividendes imposables reçus d'autres sociétés canadiennes dans le calcul de son revenu imposable pour une année d'imposition.

Actionnaires

Les dividendes qui ne sont pas des « dividendes sur les gains en capital » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) versés par la Société sur les actions privilégiées seront inclus dans le revenu de l'actionnaire comme des intérêts, et non des dividendes. Sous réserve des règles transitoires qui figurent dans les propositions relatives aux gains en capital, les dividendes sur les gains en capital seront traités comme des gains en capital réalisés des actionnaires et seront soumis aux règles générales concernant l'imposition de gains en capital dont il est question ci-après. **Les dividendes sur une action privilégiée que verse la Société à un particulier ne seront pas assujétiés aux règles ordinaires de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes, et les dividendes sur une action privilégiée que verse la Société à une entreprise ne seront pas admissibles à une déduction pour dividendes intersociétés.** Dans le même ordre d'idées, les dispositions de la partie IV de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ne s'appliqueront pas à des dividendes sur une action privilégiée que verse la Société à une entreprise.

Les règles transitoires qui figurent dans les propositions relatives aux gains en capital prévoient que lorsqu'un dividende sur les gains en capital est versé à un actionnaire au cours de la période (la « **période de transition** ») qui commence 91 jours après le début de l'année d'imposition de la Société qui débute avant le 25 juin 2024, se termine après le 24 juin 2024 (l'« **année de transition** »), et prend fin 90 jours après la fin de cette année :

- les trois quarts du dividende sur les gains en capital seront réputés être un gain en capital de l'actionnaire provenant d'une disposition d'immobilisations au cours de l'année si le dividende visait des gains en capital de la Société provenant de dispositions de biens survenues avant le 25 juin 2024, et si l'année d'imposition de l'actionnaire a commencé après le 24 juin 2024;
- la totalité du dividende sur les gains en capital sera réputée être un gain en capital de l'actionnaire provenant d'une disposition de biens au cours de l'année et avant le 25 juin 2024, si le dividende visait des gains en capital de la Société provenant de dispositions de biens survenues avant le 25 juin 2024, et si l'année d'imposition de l'actionnaire a commencé avant le 25 juin 2024; et
- la totalité du dividende sur les gains en capital sera réputée être un gain en capital de l'actionnaire provenant d'une disposition de biens au cours de l'année et après le 25 juin 2024, dans tous les autres cas.

À ces fins, les propositions relatives aux gains en capital prévoient que la Société peut choisir de déterminer quelles parties des dividendes sur les gains en capital qu'elle verse au cours de la période de transition concernent les gains en capital réalisés par la Société au cours de l'année de transition et avant le 25 juin 2024 (« **Période 1** ») et quelles parties concernent les gains en capital réalisés au cours de l'année de transition et après le 25 juin 2024 (« **Période 2** ») en fonction de la proportion des gains en capital nets de la Société qui ont été réellement réalisés au cours des périodes 1 et 2, respectivement, ou en répartissant les gains en capital nets de la Société réalisés au cours de l'année de transition entre les périodes 1 et 2 au prorata du nombre de jours compris dans chaque période. La Société doit divulguer aux actionnaires, sous la forme prescrite, le montant des dividendes sur les gains en capital qui se rapportent aux gains en

capital réalisés sur des dispositions de biens survenues avant le 25 juin 2024, et si elle ne le fait pas, le montant total des dividendes sur les gains en capital sera réputé se rapporter aux gains en capital provenant de dispositions de biens survenues après le 24 juin 2024. La Société a l'intention de divulguer à ses actionnaires, sous la forme prescrite, quelles parties des dividendes sur les gains en capital se rapportent aux gains en capital réalisés sur des dispositions de biens survenues avant le 25 juin 2024.

Une disposition ou une disposition présumée d'actions privilégiées qui sont des immobilisations en faveur d'une autre personne que la Société donnera lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) dans la mesure de l'écart entre le produit de la disposition des actions privilégiées et le prix de base rajusté des actions privilégiées ainsi que des coûts raisonnables de la disposition.

Le prix de base rajusté d'une action privilégiée pour un actionnaire correspondra, en règle générale, au coût de l'action privilégiée pour l'actionnaire, sous réserve de certains rajustements. Aux fins de l'établissement du prix de base rajusté d'une action privilégiée pour un actionnaire qui a précédemment acquis les actions privilégiées, le coût des actions privilégiées nouvellement acquises sera établi en fonction de la moyenne du prix de base rajusté de toutes les actions privilégiées qui étaient détenues par l'actionnaire en tant qu'immobilisations juste avant l'acquisition. Lorsqu'un actionnaire choisit de réinvestir un dividende reçu de la Société sous forme d'actions privilégiées supplémentaires, le prix total de ces actions privilégiées pour l'actionnaire correspondra au montant du dividende, et ce coût sera assujéti à la même règle sur l'établissement de la moyenne.

En règle générale, si la Société procède au rachat ou à l'acquisition des actions privilégiées détenues par un actionnaire, l'actionnaire sera réputé avoir reçu un dividende correspondant au montant, s'il en est, de l'excédent du montant versé par la Société à l'actionnaire au rachat ou à l'acquisition sur le « capital versé » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) des actions privilégiées ainsi rachetées ou acquises. Un tel dividende réputé être versé à un actionnaire sera soumis aux règles mentionnées ci-dessus et son traitement dépendra du choix exercé ou non par Société que la totalité du dividende soit un dividende sur les gains en capital (dans la mesure où la Société a réalisé suffisamment de gains en capital, nets de toute perte en capital applicable, au cours de l'année). Le solde du montant acquitté par la Société correspondra au produit de disposition pour les actions privilégiées aux fins du calcul d'un gain en capital (ou d'une perte en capital).

Actuellement, et sous réserve des propositions relatives aux gains en capital (exposées ci-après), la moitié d'un gain en capital réalisé par un actionnaire au cours d'une année est généralement tenue d'être incluse dans le calcul du revenu de l'actionnaire pour l'année d'imposition à titre de « gain en capital imposable » et un actionnaire est généralement tenu de déduire la moitié du montant d'une perte en capital (à titre de une « perte en capital déductible ») subie au cours d'une année d'imposition des gains en capital imposables réalisés dans l'année par cet actionnaire, sous réserve des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et conformément à celles-ci. Les pertes en capital déductibles qui excèdent les gains en capital imposables peuvent généralement être reportées rétrospectivement et déduites, au cours des trois (3) années antérieures, ou reportées prospectivement et déduites, au cours de toute année d'imposition ultérieure, des gains en capital réalisés au cours de ces années, dans la mesure et dans les circonstances indiquées dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Pour les gains et les pertes en capital réalisés à compter du 25 juin 2024, les propositions relatives aux gains en capital obligeront généralement un actionnaire à inclure les deux tiers de tout gain en capital à titre de « gain en capital imposable » dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, et l'obligeront à déduire les deux tiers du montant de toute perte en capital à titre de « perte en capital déductible » au cours de l'année d'imposition des gains en capital imposables réalisés par l'actionnaire au cours de l'année. Cependant, en vertu des propositions relatives aux gains en capital, un actionnaire qui est un particulier (à l'exclusion de la plupart des types de fiducies) ne serait effectivement tenu d'inclure dans son revenu que la moitié des gains en capital nets réalisés (y compris les gains en capital nets réalisés indirectement par l'intermédiaire d'une fiducie ou d'une société de personnes) au cours d'une année d'imposition jusqu'à un maximum de 250 000 \$, le taux d'inclusion des deux tiers s'appliquant à la partie

des gains en capital nets réalisés au cours de l'année (et à compter du 25 juin 2024) qui dépasse les 250 000 \$. Le seuil annuel de 250 000 \$ pour un actionnaire qui est un particulier (autre que la plupart des types de fiducies) serait entièrement disponible en 2024 sans répartition et ne s'appliquerait qu'aux gains en capital nets réalisés à compter du 25 juin 2024, moins toute perte en capital nette subie en 2024 et avant le 25 juin 2024. Les propositions relatives aux gains en capital prévoient également des ajustements correspondants au taux d'inclusion des pertes en capital et des pertes en capital reportées des années antérieures (de sorte qu'une perte en capital réalisée avant le changement du taux d'inclusion compenserait entièrement un gain en capital équivalent réalisé après le changement de taux), ainsi que des règles transitoires et d'autres modifications corrélatives. **Les actionnaires qui pourraient être assujettis au taux d'inclusion accru pour les gains en capital en raison des propositions relatives aux gains en capital devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.**

Les gains en capital réalisés et les dividendes sur les gains en capital reçus par un actionnaire qui est un particulier ou une fiducie, exception faite de fiducies déterminées, pourraient donner lieu à un impôt minimum de remplacement aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les actionnaires devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant l'application de l'impôt minimum de remplacement.

Les porteurs d'actions de « sociétés privées sous contrôle canadien » (« **SPCC** ») ou de « **SPCC en substance** » (chacune de ces notions étant définie dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) peuvent être assujettis à un impôt remboursable supplémentaire sur certains revenus de placement, y compris les montants reçus à l'égard des intérêts et des gains en capital imposables. Les SPCC ou les SPCC en substance qui acquièrent ou détiennent des actions privilégiées devraient consulter leurs conseillers en fiscalité pour connaître l'incidence de l'impôt remboursable sur l'acquisition, la détention et la disposition des actions privilégiées.

Admissibilité à investir pour les régimes de revenu différé

Les actions privilégiées seront des placements admissibles pour les fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite, un régime de participation différée aux bénéficiaires, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un régime enregistré d'épargne-études, un fonds enregistré de revenu de retraite, un compte d'épargne libre d'impôt ou un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (chacun, un « **régime de revenu différé** ») à un moment donné tant que a) la Société est admissible comme SPH aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à ce moment, et b) la Société ne détient pas en tant que bien à tout moment pendant une année civile au cours de laquelle une dette est contractée, que ce soit sous forme d'une hypothèque ou autrement, auprès d'une personne qui est un rentier, un bénéficiaire, un employeur ou un souscripteur au titre, ou le titulaire (selon le cas), d'un régime de revenu différé ou d'une autre personne qui a un lien de dépendance (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) avec cette personne.

Malgré ce qui précède, si les actions privilégiées détenues par un régime de revenu différé qui est un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-retraite, un régime enregistré d'épargne-études, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un compte d'épargne libre d'impôt ou un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (un « **régime enregistré** ») sont un « placement interdit » pour le régime enregistré aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le rentier, le souscripteur ou le titulaire du régime enregistré (selon le cas) sera passible d'un impôt de pénalité, comme il est énoncé dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les actions privilégiées ne seront pas, en règle générale, un « placement interdit » pour un régime enregistré si le rentier, le souscripteur ou le titulaire du régime enregistré (selon le cas) a) traite sans lien de dépendance avec la Société aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, ou b) ne détient pas une « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) dans la Société. En outre, les actions privilégiées ne seront pas un « placement interdit » si les actions privilégiées sont un « bien exclu » (au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) pour le régime de revenu différé.

Les investisseurs éventuels qui ont l'intention de détenir des actions privilégiées dans un régime de revenu différé devraient obtenir des conseils professionnels indépendants concernant les incidences fiscales d'un placement dans les actions privilégiées de la Société. Ce ne sont pas tous les titres qui se prêtent à un investissement par l'entremise d'un régime de revenu différé.

8. RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES

Les actions privilégiées sont vendues à des investisseurs par l'entremise de courtiers inscrits, y compris la société de gestion. Aucune commission de vente, aucun frais de financement d'entreprise, commission d'intermédiaire ni autre rémunération n'est payable à une personne ou à une société par la Société dans le cadre de la vente des actions privilégiées, si ce n'est des frais de service décrits ci-après. Cependant, votre courtier pourrait exiger que vous versiez des frais initiaux au moment de votre achat d'actions privilégiées. Ces frais sont négociés entre vous et votre courtier.

La Société et la société de gestion pourraient payer des frais aux courtiers inscrits dont les clients achètent des actions privilégiées sous forme de frais administratifs continus appelés « commission de suivi ». Cette commission est différente pour chaque série d'actions privilégiées. Plus précisément, pour ce qui est des actions privilégiées de catégorie A, la société de gestion verse une commission de suivi pouvant atteindre 0,5 % de la valeur comptable nette des actions privilégiées de catégorie A détenues par chaque client du courtier et, pour ce qui est des actions privilégiées de catégorie B et série B, la Société et la société de gestion versent une commission de suivi pouvant atteindre 1,0 % de la valeur comptable nette des actions privilégiées de catégorie B et série B, détenues par chaque client du courtier (dont une tranche de 0,5 % est payée par la Société et une tranche de 0,5 % est payée par la société de gestion). Ni la Société ni la société de gestion ne verse une commission de suivi ou une autre rémunération semblable à l'égard des actions privilégiées de catégorie B et série C.

9. FACTEURS DE RISQUE

9.1 Facteurs de risque

L'achat d'actions privilégiées comporte certains risques importants. Vous pourriez perdre la totalité de l'argent investi. Seuls les investisseurs qui peuvent raisonnablement se permettre de perdre la totalité du placement devraient envisager l'achat d'actions privilégiées. Certains risques associés à l'achat d'actions privilégiées sont décrits ci-dessous. Les investisseurs devraient consulter un conseiller qualifié avant d'effectuer un placement. Les investisseurs dans des actions privilégiées devraient examiner attentivement les risques suivants relatifs à la Société :

Risque de placement

- (a) **Comme il n'existe ni n'existera, après le présent placement, de marché pour les actions privilégiées, il pourrait être difficile, voire impossible, pour un souscripteur de vendre ces actions. Les investisseurs potentiels devraient consulter leurs propres conseillers juridiques pour obtenir d'autres précisions sur les restrictions touchant la revente d'actions privilégiées achetées dans le cadre de la présente notice d'offre.** Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Procédures et droits de rachat – Porteur ».
- (b) Un placement dans les actions privilégiées pourrait être considéré comme spéculatif et n'est pas conçu comme un programme de placement complet. Un achat de titres ne devrait être envisagé que par des personnes qui sont financièrement en mesure de conserver leur placement et qui peuvent supporter le risque de perte associé à un placement dans les actions privilégiées.
- (c) Rien ne garantit que la Société sera en mesure d'atteindre ses objectifs ni qu'elle affichera un

rendement positif. La Société pourrait subir des pertes à l'égard de ses placements. Les fonds susceptibles d'être distribués aux porteurs d'actions privilégiées varieront, entre autres, selon le paiement de l'intérêt et du capital reçu à l'égard des prêts qui composent le portefeuille hypothécaire de la Société. Le présent placement ne s'adresse qu'aux investisseurs qui peuvent se permettre d'accepter des risques significatifs liés à leurs placements.

- (d) Comme les actions privilégiées ne sont généralement pas cessibles, un placement dans la Société constitue un investissement relativement peu liquide et comporte un degré élevé de risque. Les titres sont émis aux termes de dispenses de prospectus prévues par les lois sur les valeurs mobilières pertinentes, et une disposition de ces titres exige le respect de ces lois. Vous pourriez être en mesure de procéder à la disposition de vos titres seulement par voie d'un rachat, et vous devrez assumer le risque lié à une baisse de la valeur des titres pendant la période comprise entre la date de la remise de votre avis de rachat et la date de rachat. En outre, la cession d'actions privilégiées pourrait avoir des incidences fiscales défavorables pour vous. Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». Vous ne devriez acheter des actions privilégiées que si vous êtes en mesure de conserver votre placement et de supporter le risque de perte associé à un placement dans la Société.
- (e) En vue d'acquitter le prix de rachat pour les actionnaires qui font racheter leurs actions privilégiées, la Société pourrait devoir liquider des placements plus tôt qu'elle aurait autrement choisi de le faire. Ces liquidations pourraient occasionner des pertes pour la Société et réduire sensiblement la valeur comptable nette de la Société si de nombreux ou d'importants rachats sont effectués en même temps. D'importants rachats faits par des investisseurs sur une courte période pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la Société. Une telle liquidation d'actifs pourrait aussi avoir des conséquences sur le plan fiscal, telles que la caractérisation de certains profits comme un revenu ordinaire ou des pertes, plutôt que comme des gains en capital ou des pertes en capital.
- (f) Les actions privilégiées vendues dans le cadre du présent placement ne sont pas assorties d'un droit de vote et, par conséquent, l'investissement d'un investisseur dans des actions privilégiées ne confère pas le droit de prendre part au contrôle ou à la gestion des activités de la Société, notamment l'élection des administrateurs. Au moment d'évaluer les risques et récompenses liés à un investissement dans des actions privilégiées, les investisseurs potentiels devraient garder à l'esprit qu'ils s'appuient uniquement sur la bonne foi, le jugement et la capacité des administrateurs, des dirigeants et des employés de la Société et de la société de gestion à prendre des décisions appropriées pour ce qui est de la gestion de la Société, et qu'ils seront liés par les décisions des administrateurs, des dirigeants et des employés de la Société et de la société de gestion.
- (g) La Société n'est pas une institution membre de la Société d'assurance-dépôts du Canada et les actions privilégiées offertes aux termes de la présente notice d'offre ne sont pas assurées contre les pertes par la Société d'assurance-dépôts du Canada.

Risque relatif à l'émetteur

- (a) Les statuts et les politiques en matière de placement de la Société l'obligent à exercer ses activités de manière à être admissible en tant que SPH au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Si pour une quelconque raison, la Société ne parvient pas à conserver son statut de SPH au cours d'une année donnée, (i) les dividendes sur les actions privilégiées versés par la Société pour l'année en question cesseraient d'être déductibles du revenu de la Société pour l'année en question, et (ii) tout revenu imposable de la Société sera assujéti à l'impôt au taux général des sociétés et ne sera pas éligible à la réduction du taux général, et (iii) les dividendes que verse la Société sur les actions privilégiées seraient soumis aux règles relatives aux dividendes ordinaires aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (y compris les règles de

- majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables aux particuliers et l'impôt prévu à la partie IV applicable aux entreprises). En outre, les actions privilégiées cesseraient, en règle générale, d'être des placements admissibles pour les régimes de revenu différé; des incidences défavorables pourraient ainsi en résulter conformément à la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Voir l'exposé figurant à la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».
- (b) La capacité de la Société à tirer un revenu est tributaire en partie de la capacité de la société de gestion à cerner et à regrouper un approvisionnement adéquat d'hypothèques. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de repérer un approvisionnement continu et adéquat d'investissements. La Société rivalisera avec des particuliers, des sociétés de personnes, des sociétés par actions, des fiducies et des institutions pour les investissements dans le financement de biens immobiliers. Bon nombre de ces concurrents disposent de plus de ressources financières ou possèdent une plus grande marge de manœuvre que la Société. Une plus grande disponibilité de fonds d'investissement et un intérêt accru dans ces investissements pourraient augmenter le degré de concurrence à l'égard de ces investissements, diminuant ainsi potentiellement le rendement sur les investissements. De plus, les activités de la Société et de la société de gestion dépendent fortement du soutien constant et de la participation continue des membres du personnel clé. La perte de leurs services pourrait affecter de manière considérable le moment choisi par la Société pour mettre en œuvre son plan d'affaires ou sa capacité à le faire.
- (c) Les investissements dans les hypothèques sont relativement peu liquides. Ce manque de liquidités aura tendance à limiter la capacité de la Société à modifier son portefeuille rapidement en réaction à l'évolution de la conjoncture économie ou des conditions d'investissement. De plus, il sera difficile pour la Société de se départir rapidement des investissements à des prix favorables, en lien avec des demandes de rachat, une évolution défavorable des marchés ou d'autres facteurs. La vente de ces placements pourrait aussi engendrer des retards et des coûts supplémentaires et pourrait n'être réalisée qu'à un prix considérablement réduit.
- (d) Les administrateurs et les dirigeants de la Société pourraient être exposés à des situations de conflit d'intérêts éventuels dans le cadre des activités de la Société. Ces conflits découleraient principalement de la relation contractuelle entre la Société et la société de gestion, qui est tenue de gérer la Société selon certaines normes. Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « 9.2 Conflits d'intérêts de la société de gestion » ci-après.
- (e) La Société pourrait utiliser l'effet de levier sur ses placements en empruntant des fonds. Cet effet de levier augmenterait aussi bien la possibilité d'un profit que le risque de perte à l'égard de la position des investissements. La Société pourrait emprunter des fonds conformément aux modalités des facilités de crédit ou autrement. Ces facilités de crédit viennent à échéance après une période d'un an, sous réserve d'une autre prolongation. À la date de la présente notice d'offre, la date d'échéance des facilités de crédit est le 6 mai 2025. Si la Société n'est pas en mesure de repousser la date d'échéance pour une année supplémentaire, elle sera tenue de rembourser les fonds empruntés aux termes de la convention de crédit, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les profits potentiels et augmenter le risque de perte sur les investissements. Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements– 2.3 Développement de l'entreprise – Facilités de crédit ».
- (f) Les règles normales de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes ne s'appliquent pas à l'égard des dividendes versés sur des actions privilégiées. Voir la rubrique « 7. Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Risque relatif au secteur

- (a) Les prêts hypothécaires s'accompagnent de certains risques inhérents que les investisseurs sont invités à étudier attentivement avant d'investir dans des actions privilégiées. Ces risques comprennent le risque de défaut et d'arriérés, des fluctuations importantes et anormales en ce qui concerne les taux d'intérêt, l'état général de l'économie, la concentration de prêts hypothécaires sur des immeubles situés dans un emplacement géographique donné, les marchés immobiliers locaux et la chute des valeurs dans l'immobilier. L'évolution ou la matérialisation de l'une de ces conditions pourrait avoir une incidence sur la demande pour les prêts hypothécaires et les taux d'intérêt, et, par ricochet, occasionner une baisse du produit d'intérêts de la Société.
- (b) La composition du portefeuille hypothécaire de la Société pourrait varier grandement à l'occasion et pourrait être concentrée selon le type de titre, le secteur ou la zone géographique, donnant ainsi lieu à un portefeuille hypothécaire moins diversifié que prévu. Ce manque de diversification pourrait exposer la Société à un ralentissement économique ou à d'autres événements ayant une incidence défavorable et disproportionnée sur un type en particulier de titre, de secteur ou de zone géographique.
- (c) La rentabilité de la Société sera tributaire de la conjoncture économique générale et locale et elle sera influencée par les fluctuations du taux de croissance économique, le rythme d'expansion des marchés immobiliers dans les zones cibles, les niveaux de migration et les événements locaux, régionaux ou mondiaux imprévus, comme les éclosions de maladies infectieuses ou d'autres enjeux de santé publique.
- (d) Les activités de la Société consistent à accorder des prêts à des emprunteurs, dont certains pourraient ne pas être admissibles auprès de prêteurs conventionnels. Par conséquent, le risque de cas de défaut pourrait être élevé. Les revenus de la Société et les fonds disponibles aux fins de distribution pour les actionnaires subiraient un préjudice si un nombre important d'emprunteurs étaient incapables de s'acquitter de leurs obligations envers la Société ou si la Société était incapable d'investir ses fonds dans des hypothèques selon des conditions favorables sur le plan économique. Si un emprunteur ou des emprunteurs sont en défaut, la Société pourrait subir des retards dans l'application de ses droits à titre de prêteur et engager des coûts substantiels pour protéger son investissement.
- (e) L'*Office of the Registrar of Mortgage Brokers* (le registraire des courtiers en hypothèque, ci-après nommé le « Registraire ») de la *British Columbia Financial Institutions Commission* régit les activités de courtage hypothécaire et de prêt des SPH aux termes de la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique). Le Registraire et la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique) ne régissent pas les activités de collecte des capitaux et de commercialisation des investissements des SPH, lesquelles sont plutôt visées par les lois et les règlements sur.
- (f) Rien ne peut garantir que la législation relative à l'impôt sur le revenu et les programmes d'incitation gouvernementale concernant le secteur immobilier ne seront pas modifiés de façon à nuire à la Société ou aux distributions reçues par ses porteurs de titre.
- (g) La législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. Aux termes de diverses lois, en tant que propriétaires de biens immobiliers (si des procédures de saisie sont entamées et menées à bien), la Société pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement et de décontamination de certaines substances dangereuses ou toxiques rejetées sur, dans ou depuis un ou plusieurs de ses immeubles. L'omission d'enlever ces substances ou d'appliquer des mesures correctives, s'il en est, pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la Société à

vendre un tel bien immobilier ou à l'utiliser comme garantie dans le cadre d'un emprunt.

9.2 Conflits d'intérêts de la société de gestion

Les lois canadiennes sur les valeurs mobilières exigent de la société de gestion qu'elle prenne des mesures raisonnables pour identifier les conflits d'intérêts importants existants et raisonnablement prévisibles, et y répondre, dans le meilleur intérêt des clients, en plus d'en informer les clients, y compris au chapitre de la façon dont lesdits conflits pourraient avoir une incidence sur ceux-ci ainsi que de la façon dont la société de gestion gère ces conflits dans les meilleurs intérêts des clients.

La présente section décrit les conflits d'intérêts importants qui surviennent ou qui peuvent survenir entre la société de gestion et la Société, entre les représentants dûment inscrits de la société de gestion et la Société ou entre la Société et d'autres fonds gérés par la société de gestion ou d'autres clients de cette dernière. La présente section décrit les conflits d'intérêts importants qui surviennent ou peuvent survenir dans la capacité de la société de gestion à titre de gestionnaire de fonds de placement et de gestionnaire de portefeuille restreint de la Société. En ce qui concerne les conflits d'intérêts importants associés aux activités de la société de gestion à titre de courtier sur le marché dispensé, on se reportera au document d'information sur la communication des relations de la société de gestion, sous le titre « Conflits d'intérêts ».

Qu'est-ce qu'un conflit d'intérêts?

Un conflit d'intérêts peut survenir lorsque a) les intérêts de la société de gestion ou ceux de ses représentants et ceux d'un client peuvent ne pas correspondre ou être différents, b) la société de gestion ou ses représentants peuvent être amenés à faire passer les intérêts de la société de gestion ou des représentants avant ceux d'un client, ou c) des avantages pécuniaires ou non pécuniaires accessibles à la société de gestion, ou des conséquences négatives éventuelles pour la société de gestion, pourraient avoir une incidence sur la confiance qu'a un client envers la société de gestion.

Comment la société de gestion gère-t-elle les conflits d'intérêts?

La société de gestion et ses représentants s'emploient toujours à résoudre tous les conflits d'intérêts importants dans les meilleurs intérêts du client. Lorsqu'il est établi que la société de gestion n'est pas en mesure de régler un conflit d'intérêts important dans les meilleurs intérêts du client, la société de gestion et ses représentants évitent ce conflit.

La société de gestion a adopté des politiques et des procédures en vue de l'aider à identifier et à contrôler les conflits d'intérêts auxquels pourraient être confrontés la société de gestion et ses représentants.

Conflits d'intérêts importants

On trouvera ci-après une description des conflits d'intérêts importants qu'a relevés la société de gestion en rapport avec son rôle à titre de gestionnaire de fonds de placement et de gestionnaire de portefeuille restreint de la Société, de l'impact potentiel et du risque que pourrait poser chaque conflit d'intérêts, ainsi que de la façon dont chaque conflit d'intérêts est ou sera géré.

Relation avec les autres émetteurs

La Société est un « émetteur associé » et un « émetteur relié » (au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes) de la société de gestion, en raison de la relation entre la Société et la société de gestion et, plus particulièrement, du fait que la Société et la société de gestion ont des administrateurs et des dirigeants communs, et étant donné que certains des administrateurs et dirigeants de la Société exercent les fonctions de fiduciaire et sont des bénéficiaires d'une fiducie familiale qui détient toutes les actions comportant droit de vote dans la société de gestion, et que la société de gestion est chargée de gérer les placements hypothécaires de la Société et de fournir certains services de gestion, de consultation et de gestion-conseil

à la Société, y compris certains services se rapportant au placement des actions privilégiées et certains services financiers et administratifs. La Société verse une rémunération à la société de gestion aux termes de la convention de services financiers. Voir la rubrique « 2. Activités de la Société et autres renseignements – 2.2 L'entreprise – Généralités » et « 3. Gestion de la Société ».

La société de gestion gère ce conflit en se conformant à ses obligations envers la Société, conformément à ce que prévoit la convention de services financiers. La société de gestion doit exercer ses fonctions à titre de gestionnaire de la Société de manière équitable, honnête et dans les meilleurs intérêts de cette dernière.

Correction des erreurs

La société de gestion engage des efforts raisonnables pour réduire au minimum les opérations erronées et assurer l'équité envers les clients, y compris la Société, en ce qui concerne la protection contre les opérations erronées. Par opération erronée, on entend toute erreur par inadvertance liée à la passation, à l'exécution ou au règlement d'une opération. Une opération erronée n'est pas un acte d'inconduite intentionnel ou imprudent non plus qu'une erreur de jugement. Lorsque survient une telle erreur, le client conserve tout gain en résultant ou encore la société de gestion rembourse celui-ci dans l'éventualité d'une perte importante. Les clients peuvent ne pas toucher de remboursement lorsque l'impact de l'erreur n'est pas important, ce seuil étant actuellement défini comme correspondant à une somme inférieure à 100 \$. Lorsqu'une erreur met en cause plusieurs opérations, le gain est déterminé net de toute perte connexe. Bien que les erreurs ou les problèmes constituent un sous-produit inévitable du processus opérationnel, la société de gestion s'efforce de mettre en place des contrôles et des processus qui sont conçus de manière à réduire la possibilité qu'ils surviennent.

Activités extérieures

Il peut arriver que des personnes agissant au nom de la société de gestion prennent part à des activités en dehors du contexte de leur emploi avec la société de gestion, comme le fait de siéger à un conseil d'administration, de participer à des événements communautaires ou d'avoir des intérêts commerciaux personnels, en dehors du contexte des activités professionnelles, que celles-ci soient ou non rémunérées. Un conflit potentiel peut découler du fait qu'une telle personne ait de telles activités du fait qu'elle reçoit une rémunération, de l'engagement de temps requis de sa part ou du poste détenu par le représentant à l'égard de ses activités extérieures. L'impact et le risque potentiel pour vous tiennent au fait que ces activités extérieures peuvent remettre en question la capacité du représentant de s'acquitter de ses responsabilités envers vous ou de vous fournir un service adéquat, du fait qu'il pourrait régner une certaine confusion, s'agissant de déterminer pour quelle entité ou pour quelles entités agit le représentant lorsqu'il vous fournit des services et/ou si l'activité extérieure place le représentant dans une position de pouvoir ou d'influence par rapport à vous.

La société de gestion gère de tels conflits en exigeant des personnes agissant au nom de celle-ci de lui divulguer toute activité extérieure proposée avant de s'engager dans de telles activités, ces activités devant par ailleurs être approuvées par la société de gestion avant qu'une personne puisse s'y engager. La société de gestion n'autorise pas une personne agissant au nom de la société de gestion à s'engager dans l'activité extérieure s'il est établi que celle-ci donnera lieu à des conflits d'intérêts importants qui ne peuvent être résolus dans les meilleurs intérêts de nos clients.

Évaluation des actifs

Comme la société de gestion perçoit des honoraires basés sur le capital du portefeuille hypothécaire de la Société, se pose un risque de conflit dans l'évaluation des actifs détenus dans le portefeuille de la Société, du fait qu'une valeur plus élevée entraîne le versement d'honoraires plus élevés à la société de gestion. La surestimation de la valeur des actifs peut également permettre d'améliorer le rendement.

Bien que ce conflit existe, la société de gestion est d'avis qu'il est convenablement géré compte tenu de la nature du portefeuille de la Société et des mesures qui ont été prises pour confirmer et appuyer la validation du portefeuille de prêts hypothécaires de la Société. Le portefeuille de la Société se compose principalement de liquidités et de prêts hypothécaires. Tous les prêts sont assortis d'un certain ratio prêt-valeur, fondé sur des évaluations indépendantes. Les prêteurs des facilités de crédit de la Société soumettent les prêts hypothécaires de cette dernière à un contrôle diligent périodique afin de s'assurer que les prêts hypothécaires ont effectivement été enregistrés comme il se doit et selon l'ordre de priorité approprié par rapport au titre de la propriété.

Cadeaux et divertissement

La réception de cadeaux et/ou de formes de divertissement de la part de partenaires commerciaux peut donner lieu à une perception de conflit puisqu'un tel geste donne l'impression que nos représentants favoriseront ces partenaires commerciaux lorsqu'ils seront appelés à prendre des décisions en matière de placement. Pour gérer ce conflit d'intérêts perçu, la société de gestion a adopté une politique en matière de cadeaux et de divertissement, qui interdit à ses représentants d'accepter des cadeaux ou des propositions de divertissement au-delà de ceux que la société de gestion considère comme cadrant avec les lois applicables et les pratiques commerciales raisonnables. La société de gestion fixe des seuils maximums pour de tels cadeaux et propositions de divertissement de telle sorte qu'il ne puisse y avoir de perception du fait que lesdits cadeaux ou formes de divertissement auront une incidence sur la prise de décision.

Ententes de recommandation

La société de gestion peut conclure, à l'occasion, des ententes de recommandation en vertu desquelles elle paie ou prévoit des honoraires ou une autre forme d'avantages en cas de recommandation d'un client à la société de gestion ou à la Société, ou en vertu desquelles elle reçoit des honoraires ou une autre forme d'avantages, lorsqu'elle recommande un client à une autre entité. Des ententes de recommandation peuvent être conclues tant avec d'autres personnes inscrites qu'avec des personnes non inscrites.

Dans tous les cas, l'entente de recommandation est établie dans un accord écrit qui est conclu avant que toute recommandation soit faite. Des détails portant sur la façon dont sont calculés et versés les honoraires de recommandation, et à qui ils le sont, au même titre que tous les autres renseignements requis concernant chaque entente de recommandation, seront communiqués aux clients touchés, le cas échéant.

La société de gestion dispose également de politiques et de procédures qui visent à faire en sorte que les honoraires et les autres avantages reçus, payés ou fournis, selon le cas, en rapport avec de telles ententes de recommandation, sont appropriés et n'offrent pas de mesures incitatives inappropriées, et que toute recommandation formulée par la société de gestion est faite dans les meilleurs intérêts du client. La société de gestion réalise des examens périodiques des ententes de recommandation. Les clients n'ont pas à acquitter quelques frais ou honoraires additionnels en rapport avec de telles recommandations, et ils ne sont pas tenus d'acheter quelque produit ou service que ce soit dans le contexte d'une recommandation.

10. OBLIGATIONS DE DÉCLARATION

La Société n'est pas une société assujettie aux termes de la *Securities Act* (Colombie-Britannique) ou des lois sur les valeurs mobilières pertinentes dans d'autres territoires, et n'est pas soumise à des obligations d'information dans le cadre de ces lois. Les états financiers de la Société seront établis annuellement par ses auditeurs et mis à la disposition des actionnaires de la Société conformément aux dispositions de la *Business Corporations Act* (Colombie-Britannique) et des autres lois pertinentes, telles que celles-ci peuvent s'appliquer à l'occasion. Les états financiers audités de la Société au 30 juin 2024 sont présentés ci-dessous à la rubrique « 14. États financiers ». En outre, les porteurs d'actions privilégiées pourraient recevoir un avis de convocation à l'assemblée générale annuelle des porteurs d'actions ordinaires de la Société tenue chaque année à Langley, en Colombie-Britannique. Cependant, une telle invitation et une

telle présence ne conféreront pas un droit de vote à ces porteurs d'actions privilégiées.

Le Registraire de la *British Columbia Financial Services Authority* régit les activités de courtage hypothécaire et de prêt des sociétés de placement hypothécaire (précédemment définies comme les « SPH ») aux termes de la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique). Le Registraire et la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique) ne régissent pas les activités de collecte des capitaux et de commercialisation des investissements des SPH, qui sont plutôt visées par les lois et les règlements sur les titres.

Accessibilité des renseignements

Certains renseignements sur l'entreprise et les titres de la Société sont accessibles sur le site Web de la *British Columbia Securities Commission* à l'adresse www.bcsc.bc.ca et sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com.

Auditeurs

Grant Thornton LLP, comptables professionnels agréés dont les bureaux sont situés au Grant Thornton Place 333 Seymour Street, bureau 1600, Vancouver (Colombie-Britannique) V6B 0A4 est l'auditeur de la Société.

11. RESTRICTIONS À LA REVENTE

Sauf disposition contraire des lois sur les valeurs mobilières, vous ne pouvez pas effectuer d'opérations sur les titres avant la date qui tombe quatre (4) mois et un (1) jour après la date à laquelle la Société devient une entreprise assujettie d'une province ou d'un territoire du Canada. Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les actions privilégiées sans obtenir au préalable le consentement écrit de l'agent responsable du Manitoba que si l'une des conditions suivantes est remplie : (a) la Société a déposé un prospectus portant sur les titres que vous avez souscrits et l'agent responsable du Manitoba l'a visé; ou (b) vous détenez les titres depuis au moins douze (12) mois. L'agent responsable du Manitoba consentira à l'opération que vous projetez s'il juge qu'elle n'est pas contraire à l'intérêt public.

Une fois de plus, nous signalons que les lois sur les valeurs mobilières au Canada vous autoriseront à faire racheter vos actions privilégiées conformément à leurs modalités. Voir la rubrique « 5. Titres offerts – 5.1 Modalités des titres – Procédures et droits de rachat – Porteur ».

12. DROITS DU SOUSCRIPTEUR

12.1 Déclarations concernant les droits des acheteurs

Les actions privilégiées offertes sont assorties de certains droits, notamment les suivants. Pour obtenir des renseignements au sujet de vos droits, vous devriez consulter un avocat. Les résumés qui suivent concernant les droits reconnus par la loi aux investisseurs sont assujettis aux dispositions expresses de la législation sur les valeurs mobilières de leur province ou territoire de résidence pertinent; un renvoi est fait à cet égard au texte complet desdites dispositions. Les droits d'action décrits ci-dessous s'ajoutent, mais sans y porter atteinte, aux autres droits ou recours conférés par la loi dont peut se prévaloir un investisseur; ils visent à s'aligner sur les dispositions des lois sur les valeurs mobilières pertinentes et sont sujets aux moyens de défense qui y sont prévus.

Droit d'annulation dans les deux (2) jours

Vous pouvez annuler votre contrat de souscription des actions privilégiées. Pour ce faire, vous devez nous

faire parvenir un avis d'ici minuit (24 h) le deuxième jour ouvrable après la signature de la convention relative à l'achat d'actions privilégiées.

Droits d'action prévus par la loi en cas d'information fausse ou trompeuse

Aux fins des résumés suivants, une « **information fausse ou trompeuse** » s'entend d'une déclaration erronée à l'égard d'un fait important ou d'une omission de déclarer un fait important qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite.

Colombie-Britannique

L'article 132.1 de la *Securities Act* (Colombie-Britannique) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, soumise à un acheteur de titres résidant en Colombie-Britannique qui achète des actions privilégiées dans le cadre d'un placement de titres en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux « notices d'offre » énoncée à l'article 2.9 du Règlement 45-106, renferme une information fausse et trompeuse qui constituait une information fausse et trompeuse au moment de l'achat, l'acheteur sera réputé s'être fondé sur cette information fausse et trompeuse et il pourra intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion, toute personne dont le consentement à la divulgation d'informations figurant dans la notice d'offre a été déposé auprès de la commission des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique et toute personne qui a signé la notice d'offre ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation contre la Société, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, cent quatre-vingts (180) jours après la date d'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, à la date qui (i) de celle qui suit celle à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action de cent quatre-vingts (180) jours, ou (ii) de celle qui suit de trois (3) ans la date de la transaction qui est à l'origine de l'action, est la première à survenir;
- (b) une personne ou une société dont le consentement à la divulgation d'informations dans la notice d'offre a été déposé auprès de la commission des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique n'est responsable qu'à l'égard d'une fausse déclaration contenue dans un rapport, un avis ou une déclaration faite par la personne ou la société;
- (c) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fausse et trompeuse;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engagera sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie a donné un avis écrit à la Société pour lui signifier que la notice d'offre avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fausse et trompeuse, la personne ou la compagnie a retiré son consentement respectif à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis écrit à la Société de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, qui contenait une information fausse et trompeuse attribuable au défaut d'avoir fidèlement représenté le rapport, l'avis ou la déclaration de la personne en tant qu'expert, la personne ou la société avait, après une enquête raisonnable, des motifs raisonnables de croire et croyait que la partie pertinente de la notice d'offre représentait fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou lorsqu'elle a appris que la partie pertinente de la notice d'offre ne représentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration en tant qu'expert, la personne ou la société a avisé, dès que possible, la commission des valeurs

mobilières de la Colombie-Britannique et la Société du fait que (A) le rapport, l'avis ou la déclaration de la personne ou de la société n'était pas fidèlement représenté, et que (B) la personne ou la société ne serait pas responsable de cette partie de la notice d'offre;

- (e) aucune personne ou société n'engagera sa responsabilité si la personne ou la société prouve que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre censée (i) être faite de la propre autorité de la personne ou de la société en tant qu'expert, ou (ii) être une copie ou un extrait du rapport, de l'avis ou de la déclaration de la personne ou de la société en tant qu'expert, la personne ou la société avait, après une enquête raisonnable, des motifs raisonnables de croire et croyait qu'il n'y avait pas eu d'information fausse et trompeuse;
- (f) aucune personne ou société (à l'exception de la Société) n'engagera sa responsabilité si la personne ou la société prouve que, à l'égard de toute partie de la notice d'offre ne prétendant pas être faite sous l'autorité d'un expert, ou être une copie ou d'un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou l'entreprise avait, après une enquête raisonnable, des motifs raisonnables de croire et croyait qu'il n'y avait pas eu d'information fausse et trompeuse;
- (g) une personne ne peut être tenue responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si
 - (i) elle ou la société prouve à la fois que la notice d'offre contenant l'information prospective comportait, à proximité de celle-ci, d'une part, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective comme telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, d'autre part, un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
 - (ii) et la personne ou la société avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections figurant dans l'information prospective;
- (h) dans une action en dommages-intérêts, le défendeur ne sera pas responsable d'une partie ou de la totalité des dommages-intérêts s'il prouve qu'ils ne correspondent pas à la diminution de valeur des actions privilégiées résultant de l'information fausse ou trompeuse; et
- (i) la somme recouvrable ne pourra en aucun cas dépasser le prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'acheteur.

Alberta

L'article 204 de la *Securities Act* (Alberta) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, est soumise à un acheteur résidant en Alberta dans le cadre d'un placement de titres en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux « notices d'offre » énoncée à l'article 2.9 du Règlement 45-106 ou sur la dispense de prospectus énoncée pour l'« investissement d'une somme minimale » ou l'« investissement de 150 000 \$ » à l'article 2.10 du Règlement 45-106, comporte une information fausse et trompeuse, l'acheteur détient, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette information fausse et trompeuse, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, en annulation, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, cent quatre-vingts (180) jours après la date d'achat; ou
 - (ii) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, (A) cent quatre-vingts (180) jours suivant la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (B) trois (3) ans suivant la date de l'achat, selon la première de ces éventualités à survenir;

- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engagera sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie a donné un avis raisonnable au directeur exécutif de l'*Alberta Securities Commission* et à la Société pour leur signifier que la notice avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) après l'envoi de la notice d'offre et avant l'achat des actions privilégiées, dès qu'elle a pris connaissance de l'existence d'une information fautive et trompeuse dans la notice d'offre, la personne ou la compagnie a retiré son consentement à la notice d'offre et en a donné un avis raisonnable au directeur exécutif de l'*Alberta Securities Commission* et à la Société, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fautive et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engagera sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire que la notice ne contenait pas d'information fautive et trompeuse ou croyait qu'elle contenait une information fautive et trompeuse;
- (e) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à prouver qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fautive et trompeuse; et
- (f) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les titres ont été vendus à l'acheteur.

Aux termes de l'article 205.1, une personne ou une compagnie n'encourt aucune responsabilité dans une action intentée conformément à l'article 204 à l'égard d'une information fautive et trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si la personne ou la compagnie prouve à la fois ce qui suit :

- (a) la notice d'offre contenant l'information prospective comportait, à proximité de celle-ci, d'une part, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective comme telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, d'autre part, un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective; et
- (b) la personne ou la compagnie avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections mentionnées dans les renseignements prospectifs.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier.

Saskatchewan

L'article 138 de *The Securities Act, 1988*, (Saskatchewan) dans sa version modifiée (la « **Loi de la Saskatchewan** ») prévoit qu'une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, envoyée ou livrée à un acheteur de titres, renferme une information fautive et trompeuse qui était une information fautive et trompeuse au moment de l'achat des titres par cet acheteur, celui-ci aura, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur information fautive et trompeuse, un droit d'action en annulation contre la Société au nom de laquelle le placement est effectué

ou un droit d'action en dommages-intérêts contre :

- (a) la Société;
- (b) chaque promoteur et administrateur de la Société ou porteur de titres vendeur, selon le cas, au moment de l'envoi ou de la livraison de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci;
- (c) chaque personne ou compagnie qui a déposé son consentement à l'égard du placement, mais uniquement en ce qui a trait à la communication de rapports, d'opinions ou de déclarations provenant d'elle;
- (d) chaque personne ou compagnie qui, outre les personnes ou compagnies mentionnées aux alinéas (a) à (c) ci-dessus, a signé la notice d'offre ou la modification de la notice d'offre, y compris la société de gestion; et
- (e) chaque personne ou compagnie qui vend des titres pour le compte de la Société ou du porteur de titres vendeur dans le cadre de la notice d'offre ou d'une modification apportée à la notice d'offre.

Ces droits d'action en annulation ou en dommages-intérêts sont soumis à certaines limites, notamment les suivantes :

- (a) si l'acheteur choisit d'exercer son droit d'action en annulation contre la Société ou le porteur de titres vendeur, il n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts à l'encontre de cette partie;
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à prouver qu'elle ne représente pas la dépréciation des titres qui découle de l'information fausse et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie, à l'exception de la Société ou du porteur de titres vendeur, n'engagera sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre ou de toute modification de celle-ci non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse et trompeuse n'avait été communiquée, ou croyait qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse;
- (d) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les titres ont été offerts;
- (e) aucune personne ou compagnie ne sera tenue responsable dans une action en annulation ou en dommages-intérêts, si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur connaissait la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de l'achat des titres.

En outre, aucune personne ni compagnie, exception faite de la Société, ne sera tenue responsable si la personne ou la compagnie prouve que :

- (a) la notice d'offre ou une modification de celle-ci a été envoyée ou livrée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi ou de sa livraison, la personne ou la société a donné un avis général raisonnable pour signifier que celle-ci avait été envoyée ou livrée;
- (b) après la production de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci et avant l'achat de titres par l'acheteur, dès qu'elle a pris connaissance de l'existence d'une information fausse ou trompeuse, la personne ou la compagnie a retiré son consentement relatif à la notice d'offre et a donné un avis général raisonnable à la Société de ce retrait et des motifs le justifiant; ou
- (c) à l'égard de quelque partie de la notice d'offre ou d'une modification de celle-ci présentée comme étant rédigée par un expert ou comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'une déclaration ou de l'avis d'un expert, la personne ou la compagnie n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait une information fausse et trompeuse, ou que la partie en cause de la

notice d'offre ou d'une modification de celle-ci ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle.

Aux termes de l'article 139.1, une personne ou une compagnie n'encourt aucune responsabilité dans une action intentée conformément à l'article 138 à l'égard d'une information fautive et trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si la personne ou la compagnie prouve à la fois ce qui suit :

- (a) le document contenant l'information prospective comportait, à proximité de celle-ci, d'une part, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective comme telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, d'autre part, un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective; et
- (b) la personne ou la compagnie avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections mentionnées dans les renseignements prospectifs.

Il existe d'autres moyens de défense que nous ou d'autres personnes pourrions invoquer qui ne sont pas mentionnés dans les présentes. Veuillez consulter le texte intégral de la Loi de la Saskatchewan pour obtenir une liste complète.

Des droits d'action en dommages-intérêts et en annulation similaires sont prévus à l'article 138.1 de la Loi de la Saskatchewan à l'égard d'une information fautive ou trompeuse dans une publicité ou une documentation commerciale diffusée dans le cadre d'un placement de titres.

L'article 138.2 de la Loi de la Saskatchewan prévoit également que si un particulier fait une déclaration de vive voix à un souscripteur éventuel qui contient une information fautive ou trompeuse à l'égard d'un titre souscrit et que la déclaration de vive voix est faite avant l'achat du titre ou en même temps que celle-ci, l'acheteur a, peu importe s'il s'est fié à l'information fautive ou trompeuse, un droit d'action en dommages-intérêts contre le particulier qui a fait la déclaration de vive voix.

Le paragraphe 141(1) de la Loi de la Saskatchewan confère à un acheteur le droit d'annuler le contrat de souscription d'actions privilégiées et de récupérer toutes les sommes et autres contreparties versées par l'acheteur pour les titres si les titres sont vendus en violation de la Loi de la Saskatchewan, des règlements pris en application de la Loi de la Saskatchewan ou des décisions de la *Financial Services Commission* de la Saskatchewan.

Le paragraphe 141(2) de la Loi de la Saskatchewan prévoit également un droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts pour un acheteur de titres auquel une notice d'offre ou une modification de celle-ci n'a pas été envoyée ou livrée avant la conclusion par l'acheteur, ou au moment de la conclusion par celui-ci, d'un contrat de souscription des titres, tel qu'il est exigé par la Loi de la Saskatchewan ou ses règlements.

Les droits d'actions en dommages-intérêts ou en annulation aux termes de la Loi de la Saskatchewan s'ajoutent, mais sans y porter atteinte, aux autres droits conférés par la loi à un souscripteur.

Conformément à l'article 147 de la Loi de la Saskatchewan, aucune action ne peut être intentée pour faire valoir les droits d'action susmentionnés :

- (a) dans le cas d'une action en annulation, cent quatre-vingts (180) jours après la date de l'opération à l'origine de la cause d'action; ou
- (b) dans le cas d'une autre action, exception faite d'une action en annulation, la première des éventualités entre :
 - (i) un (1) an après que le demandeur a pris connaissance des faits à l'origine de la cause

d'action; ou

- (ii) six (6) ans après la date de l'opération à l'origine de la cause d'action.

La Loi de la Saskatchewan confère également à un acheteur qui a reçu une version modifiée de la notice d'offre livrée conformément au paragraphe 80.1(4) de la Loi de la Saskatchewan le droit de se retirer de la convention de souscription des titres sur remise d'un avis à la personne ou la compagnie qui vend les titres, indiquant l'intention de l'acheteur de ne pas être lié par la convention de souscription des actions privilégiées, pour autant que cet avis soit remis par l'acheteur dans les deux (2) jours ouvrables suivant la réception d'une version modifiée de la notice d'offre.

Manitoba

L'article 141.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, comporte une information fausse et trompeuse, un résident du Manitoba est réputé s'être fié à l'information si elle était fausse et trompeuse au moment de l'achat et a un droit d'action en dommages-intérêts contre la Société concernée, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne ou compagnie qui a signé la notice d'offre ou, subsidiairement, un droit d'action en rescision contre la Société, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) en rescision, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de l'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, plus de (A) cent quatre-vingts (180) jours suivant la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (B) deux (2) ans suivant la date de l'achat, selon la première de ces éventualités à survenir;
- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fausse et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie a rapidement donné un avis raisonnable à la Société pour lui signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fausse et trompeuse, la personne ou la compagnie a retiré son consentement respectif à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis raisonnable à la Société de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire que la notice ne contenait pas d'information fausse et trompeuse ou croyait qu'elle contenait une information fausse et trompeuse;
- (e) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas tenu de payer une partie des dommages-intérêts demandés lorsqu'il démontre que la dépréciation en valeur du titre ne découle pas de l'information fausse et trompeuse; et
- (f) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les titres ont

été vendus à l'acheteur.

En vertu de l'article 141.1.2, une personne ou une compagnie poursuivie sous le régime de l'article 141.1 n'engage pas sa responsabilité à l'égard de toute information fautive et trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si la personne ou la compagnie prouve à la fois :

- (a) que le document où figurent les renseignements prospectifs comportait, tout près de ces renseignements, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
- (b) qu'elle avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs.

Ontario

L'article 130.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, soumise à un acheteur de valeurs mobilières résidant en Ontario, fait l'objet d'une présentation inexacte des faits qui constituait une présentation inexacte des faits au moment de l'achat des valeurs mobilières par cet acheteur, celui-ci aura, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette présentation inexacte des faits, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société ou, alors tandis qu'il demeure propriétaire des valeurs mobilières de la Société achetées par lui, d'exercer un recours en annulation, auquel cas, s'il choisit d'exercer ce recours, l'acheteur n'aura plus de recours en dommages-intérêts contre la Société, si tant est que :

- (a) le droit d'action en annulation ou en dommages-intérêts ne peut être exercé que si l'acheteur introduit une action en justice pour faire valoir ce droit, au plus tard :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, cent quatre-vingts (180) jours après la date d'achat; ou
 - (ii) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, (A) cent quatre-vingts (180) jours à compter de la date à laquelle l'acheteur a initialement eu connaissance de la présentation inexacte des faits, ou (B) trois (3) ans à compter de la date de l'achat, selon celui de ces événements qui se produit en premier;
- (b) la Société ne sera pas responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les valeurs mobilières en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (c) dans une action en dommages-intérêts, la Société n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des valeurs mobilières attribuable à la présentation inexacte des faits;
- (d) la Société n'encourt aucune responsabilité à l'égard de la présentation inexacte de faits dans une information prospective si elle prouve :
 - (i) que la notice d'offre contient, à proximité de cette information, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective comme telle et identifiant les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, et un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;

- (ii) que la Société dispose d'une base raisonnable pour tirer la conclusion ou faire les prévisions et projections présentées dans l'information prospective; et
- (e) en aucun cas, le montant recouvrable dans le cadre d'une action ne dépassera le prix auquel les valeurs mobilières ont été offertes.

Les droits qui précèdent ne s'appliquent pas si l'acheteur est :

- (a) une institution financière canadienne (au sens du Règlement 45-106) ou une banque de l'annexe III;
- (b) la Banque de développement du Canada, constituée en vertu de la *Loi sur la Banque de développement du Canada* (Canada); ou
- (c) une filiale de toute personne à laquelle il est fait référence aux paragraphes (a) et (b), si la personne possède toutes les valeurs mobilières avec droit de vote de la filiale, à l'exception des valeurs mobilières avec droit de vote dont la loi impose qu'elles appartiennent aux administrateurs de cette filiale.

Nouveau-Brunswick

L'article 150 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, soumise à un acheteur de valeurs mobilières résidant au Nouveau-Brunswick renferme une information fausse et trompeuse qui était une information fausse et trompeuse au moment de l'achat, l'acheteur est réputé s'être fondé sur cette information fausse et trompeuse et il peut tenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne ou compagnie qui a signé la notice d'offre ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, cent quatre-vingts (180) jours après la date d'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, plus (A) d'une année après la date à laquelle l'acheteur a initialement eu connaissance des faits qui ont donné naissance à la cause d'action, ou (B) six (6) ans après la date de l'achat, selon celui de ces événements qui se produit en premier;
- (b) la Société ne sera pas responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les actions privilégiées en sachant que l'information était fausse ou trompeuse;
- (c) dans une action en dommages-intérêts, la Société ne peut être tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve que la somme en question ne correspond pas à la diminution de la valeur des actions privilégiées attribuable à l'information fausse ou trompeuse à laquelle l'acheteur s'était fié; et
- (d) le montant recouvrable ne peut dépasser le prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'investisseur.

En vertu de l'article 154.1, une personne ne peut être tenue responsable, dans une action intentée en vertu de l'article 150, à l'égard d'une information fausse ou trompeuse incluse dans une information prospective si elle prouve à la fois ce qui suit :

- (a) la notice d'offre contenant l'information prospective comportait, à proximité de celle-ci, d'une part, une mise en garde raisonnable qualifiant l'information prospective de telle, ainsi que les facteurs importants susceptibles d'entraîner un écart important entre les résultats réels et une conclusion, une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective, d'autre part, un énoncé des facteurs ou des hypothèses importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une prévision ou une projection qui figure dans l'information prospective;
- (b) la personne avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections figurant dans l'information prospective.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier.

Nouvelle-Écosse

L'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet au même titre que toute publicité ou tout matériel de vente [tel que défini dans la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse)], comporte une information fautive et trompeuse qui constituait une information fautive et trompeuse au moment de l'achat, l'acheteur résidant en Nouvelle-Écosse sera réputé s'être fié à cette information fautive et trompeuse et détiendra le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action plus de cent vingt (120) jours :
 - (i) après la date à laquelle le paiement des actions privilégiées a été effectué; ou
 - (ii) après la date à laquelle le paiement initial a été effectué pour les actions privilégiées, lorsque les paiements postérieurs au paiement initial sont effectués conformément à un engagement contractuel pris avant ou simultanément au paiement initial;
- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'investisseur a acheté les actions privilégiées en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée ou livrée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de sa livraison, la personne ou la compagnie a donné un avis général raisonnable pour lui signifier que celle-ci avait été livrée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) après la livraison de la notice d'offre et avant l'achat des actions privilégiées par l'acheteur, en apprenant l'existence de l'information fautive et trompeuse figurant dans la notice d'offre, la personne ou la compagnie a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis général raisonnable de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice d'offre apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fautive et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un

extrait fidèle;

- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse;
- (e) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fausse et trompeuse; et
- (f) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'investisseur.

En vertu de l'article 139A de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), une personne ou une compagnie poursuivie sous le régime de l'article 138 de la Loi n'engage pas sa responsabilité à l'égard de toute information fausse et trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si la personne ou la compagnie prouve à la fois :

- (a) que le document où figurent les renseignements prospectifs comportait, tout près de ces renseignements, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
- (b) la personne ou la compagnie avait des motifs raisonnables de tirer les conclusions ou de faire les prévisions et les projections mentionnées dans les renseignements prospectifs.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier.

Île-du-Prince-Édouard

L'article 112 de la *Securities Act* (Île-du-Prince-Édouard) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, soumise à un acheteur résidant à l'Île-du-Prince-Édouard, comporte une information fausse et trompeuse qui constituait une information fausse et trompeuse au moment de l'achat, l'acheteur détient, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette information fausse et trompeuse, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir les droits d'action susmentionnés :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de la transaction qui est à l'origine de l'action; ou
 - (ii) dans le cas de toute autre action, autre qu'en annulation, la première des éventualités entre (i) cent quatre-vingts (180) jours après la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la

première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (ii) trois (3) ans après la date de la transaction qui est à l'origine de l'action;

- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les titres en ayant connaissance de l'information fausse et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie a rapidement donné un avis raisonnable à l'émetteur pour signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu et sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fausse et trompeuse figurant dans la notice d'offre, la personne ou la compagnie a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis raisonnable à l'émetteur de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse;
- (e) une personne ne peut être tenue responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si elle prouve à la fois :
 - (i) que la notice d'offre où figurent les renseignements prospectifs comportait aussi, tout près de ces renseignements, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
 - (ii) qu'elle avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
- (f) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fausse et trompeuse; et
- (g) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'investisseur.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier devant être produit en vertu des lois sur les valeurs mobilières de l'Île-du-Prince-Édouard.

Terre-Neuve-et-Labrador

L'article 130.1 de la *Securities Act* (Terre-Neuve-et-Labrador) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet ou tout autre document y étant intégré par référence, ou dont on estime qu'il est intégré à une notice d'offre comporte une information fautive et trompeuse qui constituait une information fautive et trompeuse au moment de l'achat, l'acheteur résidant à Terre-Neuve-et-Labrador détient, en plus de tout autre droit que l'acheteur pourrait avoir en vertu de la loi et sans égard au fait que l'acheteur se soit fié à l'information fautive et trompeuse, un droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne ou compagnie qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation contre la Société (auquel cas l'acheteur n'aura plus le droit d'intenter une action en dommages-intérêts), si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir les droits d'action susmentionnés :
 - (i) dans le cas d'une action en annulation, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de la transaction qui est à l'origine de l'action; ou
 - (ii) dans le cas de toute autre action, autre qu'en annulation, la première des éventualités entre : (i) cent quatre-vingts (180) jours après la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (ii) trois (3) ans après la date de la transaction qui est à l'origine de l'action;
- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les actions privilégiées en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si :
 - (i) la personne ou la compagnie prouve que la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de son envoi, la personne ou la compagnie a rapidement donné un avis raisonnable à la Société pour signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la société;
 - (ii) la personne ou la compagnie prouve que celle-ci, en apprenant l'existence de l'information fautive et trompeuse figurant dans la notice d'offre, a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné un avis raisonnable de ce retrait à la Société et des motifs le justifiant;
 - (iii) à l'égard de quelque partie de la notice d'offre apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas : (i) qu'il y avait eu une information fautive et trompeuse, ou (ii) que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
 - (iv) à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fautive et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu

une information fautive et trompeuse;

- (d) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fautive et trompeuse; et
- (e) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été offertes à l'investisseur dans la notice d'offre.

De plus, une personne ou une société n'est pas responsable d'une fautive déclaration dans les informations prospectives si la personne ou la société prouve que :

- (a) la notice d'offre contient une mise en garde raisonnable à proximité de ces informations identifiant les informations prospectives en tant que telles et précisant les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement d'une conclusion, d'une prévision ou d'une projection contenue dans les informations prospectives, et une déclaration des facteurs ou hypothèses importants appliqués pour tirer une conclusion ou faire une prévision ou une projection présentée dans les informations prospectives; et
- (b) la personne ou la société dispose d'une base raisonnable pour tirer la conclusion ou faire les prévisions et projections énoncées dans les informations prospectives.

Yukon

L'article 112 de la *Securities Act* (Yukon) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, comporte une information fautive et trompeuse, l'acheteur détient, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette information fautive et trompeuse, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation contre la Société, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) en annulation, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de l'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, plus de (i) cent quatre-vingts (180) jours suivant la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (ii) trois (3) ans suivant la date de l'achat, selon la première de ces éventualités à survenir;
- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les actions privilégiées en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de sa livraison, la personne ou la compagnie a donné un avis raisonnable à la Société pour signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fautive et trompeuse, la personne ou la compagnie a

retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné à la Société un avis raisonnable de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;

- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse;
- (e) la Société ne peut être tenue responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si elle prouve à la fois :
 - (i) que la notice d'offre comporte, tout près des renseignements prospectifs, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
 - (ii) qu'elle avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
- (f) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fausse et trompeuse; et
- (g) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'acheteur.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier devant être produit en vertu des lois sur les valeurs mobilières du Yukon.

Territoires du Nord-Ouest

L'article 112 de la *Securities Act* (Territoires du Nord-Ouest) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, comporte une information fausse et trompeuse, l'acheteur détient, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette information fausse et trompeuse, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, chaque administrateur de la Société à la date de la notice d'offre, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation contre la Société, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) en annulation, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de l'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, plus de (i) cent quatre-vingts (180) jours suivant la date à laquelle

l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (ii) trois (3) ans suivant la date de l'achat, selon la première de ces éventualités à survenir;

- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les actions privilégiées en ayant connaissance de l'information fausse et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de sa livraison, la personne ou la compagnie a donné un avis raisonnable à la Société pour signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fausse et trompeuse, la personne ou la compagnie a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné à la Société un avis raisonnable de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fausse et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu une information fausse et trompeuse;
- (e) la Société ne peut être tenue responsable à l'égard d'une information fausse ou trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si elle prouve à la fois :
 - (i) que la notice d'offre comporte, tout près des renseignements prospectifs, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
 - (ii) qu'elle avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
- (f) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fausse et trompeuse; et
- (g) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'acheteur.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier devant être produit en vertu des lois sur les valeurs mobilières des Territoires du Nord-Ouest.

Nunavut

L'article 112 de la *Securities Act* (Nunavut) prévoit que si une notice d'offre, telle que la présente notice d'offre, incluant toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet, comporte une information fautive et trompeuse, l'acheteur détient, indépendamment du fait de savoir s'il s'est fondé sur cette information fautive et trompeuse, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Société, la société de gestion et toute personne qui a signé la notice d'offre (le cas échéant) ou, subsidiairement, tandis qu'il demeure propriétaire des actions privilégiées, en annulation contre la Société, si tant est que :

- (a) aucune action ne peut être intentée pour faire valoir un droit d'action :
 - (i) en annulation, plus de cent quatre-vingts (180) jours après la date de l'achat; ou
 - (ii) en dommages-intérêts, plus de (i) cent quatre-vingts (180) jours suivant la date à laquelle l'acheteur a été informé, pour la première fois, des faits à l'origine de l'action, ou (ii) trois (3) ans suivant la date de l'achat, selon la première de ces éventualités à survenir;
- (b) aucune personne ou compagnie n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que l'acheteur a acheté les actions privilégiées en ayant connaissance de l'information fautive et trompeuse;
- (c) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité si la personne ou la compagnie prouve que (i) la notice d'offre a été envoyée à l'acheteur à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, et que, après avoir pris connaissance de sa livraison, la personne ou la compagnie a donné un avis raisonnable à la Société pour signifier que celle-ci avait été envoyée à l'insu ou sans le consentement de la personne ou de la compagnie, (ii) en apprenant l'existence de l'information fautive et trompeuse, la personne ou la compagnie a retiré son consentement à l'égard de la notice d'offre et a donné à la Société un avis raisonnable de ce retrait et des motifs le justifiant, ou (iii) à l'égard de quelque partie de la notice apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou la compagnie prouve qu'elle n'avait aucun motif raisonnable de croire et ne croyait pas qu'il y avait eu une information fautive et trompeuse, ou que la partie en cause de la notice d'offre ne présentait pas fidèlement le rapport, l'avis ou la déclaration de l'expert, ou n'en constituait pas une copie ou un extrait fidèle;
- (d) aucune personne ou compagnie (à l'exception de la Société) n'engage sa responsabilité à l'égard de toute partie de la notice d'offre non apparemment fondée sur l'opinion d'un expert ou présentée comme étant une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, sauf si la personne ou la compagnie (i) n'a pas fait d'enquête suffisante pour lui permettre d'avoir des motifs raisonnables de croire qu'aucune information fautive et trompeuse n'avait été communiquée, ou (ii) croyait qu'il y avait eu une information fautive et trompeuse;
- (e) la Société ne peut être tenue responsable à l'égard d'une information fautive ou trompeuse incluse dans les renseignements prospectifs si elle prouve à la fois :
 - (i) que la notice d'offre comporte, tout près des renseignements prospectifs, une mise en garde raisonnable indiquant la nature des renseignements prospectifs et les principaux facteurs susceptibles d'amener un écart important entre les résultats réels et les conclusions, prédictions ou projections qu'ils comportaient, et un énoncé des principaux facteurs ou des hypothèses qui ont amené les conclusions, prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;
 - (ii) qu'elle avait un motif raisonnable de tirer les conclusions ou de faire les prédictions ou projections mentionnées dans les renseignements prospectifs;

- (f) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est tenu de payer aucune partie des dommages-intérêts dont il parvient à démontrer qu'elle ne représente pas la dépréciation des actions privilégiées qui découle de l'information fautive et trompeuse; et
- (g) les sommes recouvrables ne peuvent en aucun cas être supérieures au prix auquel les actions privilégiées ont été vendues à l'acheteur.

Cette défense ne dégage toutefois pas une personne ou une société de sa responsabilité à l'égard des informations prospectives contenues dans un état financier devant être produit en vertu des lois sur les valeurs mobilières du Nunavut.

Droits contractuels d'intenter une action en cas d'information fautive ou trompeuse

Droits des investisseurs du Québec

Bien que la législation québécoise en matière de valeurs mobilières ne prévoit pas que la Société concède aux acheteurs résidant au Québec un droit d'action dans les cas où cette notice d'offre ou toute modification dont celle-ci pourrait faire l'objet contient une information fautive et trompeuse ou n'exige pas que tel soit le cas, la Société concède à ces acheteurs les mêmes droits d'action en dommages-intérêts ou en annulation que ceux qui sont consentis aux résidents de la Colombie-Britannique qui achètent des actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux notices d'offre énoncée dans le Règlement 45-106, telle que décrite ci-dessus à la rubrique « Droits d'action prévus par la loi en cas d'information fautive ou trompeuse ».

Droits des investisseurs de Colombie-Britannique effectuant un achat conformément à la dispense « Investisseur qualifié » ou « Investissement d'une somme minimale »

Les investisseurs résidant en Colombie-Britannique qui achètent des actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus « Investisseur qualifié » ou « Investissement d'une somme minimale », toutes deux définies aux articles 2.3 et 2.10 du Règlement 45-106, respectivement, jouissent des mêmes droits d'action en dommages-intérêts ou en annulation que ceux qui sont consentis aux résidents de la Colombie-Britannique qui achètent des actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux notices d'offre énoncée dans le Règlement 45-106, telle qu'elle est décrite ci-dessus à la rubrique « Droits d'action prévus par la loi en cas d'information fautive ou trompeuse ».

Droits des investisseurs de l'Alberta effectuant un achat conformément à la dispense « Investisseur qualifié »

Les investisseurs résidant en Alberta qui achètent des actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus « Investisseur qualifié » définie à l'article 2.3 du Règlement 45-106 jouissent des mêmes droits d'action en dommages-intérêts ou en annulation que ceux qui sont consentis aux résidents de la Colombie-Britannique qui achètent des actions privilégiées en se fondant sur la dispense de prospectus relative aux notices d'offre énoncée dans le Règlement 45-106, telle qu'elle est décrite ci-dessus à la rubrique « Droits d'action prévus par la loi en cas d'information fautive ou trompeuse ».

12.2 Mise en garde concernant le rapport, la déclaration ou l'opinion d'un expert

La présente notice d'offre fait référence aux états financiers audités de la Société pour l'exercice clos le 30 juin 2024, préparés par Grant Thornton LLP, en tant qu'auditeur de la société, y compris le rapport de l'auditeur indépendant daté du 9 septembre 2024. Vous n'avez aucun droit légal d'action contre cette partie pour une fautive déclaration dans la présente notice d'offre. Vous devriez consulter un conseiller juridique pour obtenir de plus amples informations.

[Le reste de la page est intentionnellement laissé en blanc.]

13. ÉTATS FINANCIERS

[Le reste de la page est intentionnellement laissé en blanc.]

F-1

62

14. ATTESTATION

La présente notice d'offre ne comporte pas d'information fausse ou trompeuse.

FAIT ce 25 octobre 2024

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

États financiers



**ANTRIM
BALANCED MORTGAGE FUND**

antriminvestments.com



États financiers

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

30 juin 2024

Table des matières

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	1 - 2
État de la situation financière	3
États du résultat net et du résultat global	4
État des variations des capitaux propres	5
Tableau des flux de trésorerie	6
Notes	7 - 20

Rapport de l'auditeur indépendant

Grant Thornton LLP

Suite 1600
333 Seymour Street
Vancouver, BC
V6B 0A4

T +1 604 687 2711

F +1 604 685 6569

Aux administrateurs d'Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers d'Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd. (la « société »), qui comprennent l'état de la situation financière au 30 juin 2024, et les états du résultat net et du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des méthodes comptables significatives et d'autres informations explicatives.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la société au 30 juin 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Grant Thornton LLP

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada
Le 9 septembre 2024

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

État de la situation financière

Au 30 juin

2024

2023

Actifs

Trésorerie	5 678 472 \$	8 461 427 \$
Créances clients	659 276	201 201
Intérêts à recevoir	5 345 939	4 942 937
Prêts hypothécaires à recevoir (note 4)	884 371 393	918 178 362
Charges payées d'avance et autres actifs	284 822	333 781
Actif détenu en vue de la vente (note 5)	971 000	—
Logiciels et matériel informatique	200 544	243 225

Total des actifs

897 511 446 \$ **932 360 933 \$**

Passifs

Dette bancaire (note 6)	113 100 000 \$	151 545 367 \$
Dettes fournisseurs (note 9)	1 819 896	1 415 109
Dividendes à payer (note 7)	10 200 616	6 983 590

Total des passifs

125 120 512 **159 944 066**

Capitaux propres

Actions ordinaires (note 8)	10	10
Actions privilégiées de catégorie A (note 8)	218 196 633	215 953 553
Actions privilégiées de catégorie B, série B (note 8)	124 353 558	127 509 941
Actions privilégiées de catégorie B, série C (note 8)	430 141 514	429 254 144
Déficit	(300 781)	(300 781)

Total des capitaux propres

772 390 934 **772 416 867**

Total des passifs et des capitaux propres

897 511 446 \$ **932 360 933 \$**

Frais de gestion et transactions entre parties liées (note 9)

Taux de rendement (note 13)

Événements postérieurs à la date de clôture (note 14)

Pour le conseil,

Administrateur

Administrateur

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

États du résultat net et du résultat global

Exercice clos le 30 juin

2024

2023

Produits financiers		
Produits d'intérêts	79 666 942 \$	71 224 518 \$
Commissions	310 722	191 186
	<hr/>	<hr/>
Total des produits financiers	79 977 664	71 415 704
	<hr/>	<hr/>
Charges		
Frais de gestion et frais payables aux courtiers en valeurs mobilières (note 9)	12 211 559	12 704 714
Intérêts et frais bancaires	11 319 018	10 395 227
Honoraires	923 149	1 034 554
Frais promotionnels	208 787	258 816
Perte sur la vente d'un immeuble	128 135	33 718
Assurance	102 866	169 155
Amortissement	63 328	–
Reprise d'une correction de valeur pour pertes sur prêts hypothécaires (note 4)	(200 000)	–
	<hr/>	<hr/>
Total des charges	24 756 842	24 596 184
	<hr/>	<hr/>
Résultat net et résultat global	55 220 822 \$	46 819 520 \$

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

État des variations des capitaux propres

	Actions ordinaires	Actions privilégiées de catégorie A	Actions privilégiées de catégorie B, série B	Actions privilégiées de catégorie B, série C	Déficit	Total
Solde au 30 juin 2022	10 \$	214 592 359 \$	158 211 550 \$	419 261 982 \$	(300 781) \$	791 765 120 \$
Résultat net et résultat global	–	–	–	–	46 819 520	46 819 520
Produit tiré de l'émission d'actions (note 8)	–	10 815 558	16 907 941	98 743 615	–	126 467 114
Rachat d'actions (note 8)	–	(18 207 130)	(38 610 104)	(113 856 924)	–	(170 674 158)
Dividendes versés en actions (note 8)	–	8 943 027	4 855 844	11 059 920	(24 858 791)	–
Dividendes à payer en trésorerie	–	–	–	–	(21 960 729)	(21 960 729)
Transférées dans une autre catégorie d'actions (note 8)	–	(190 261)	(13 855 290)	14 045 551	–	–
Solde au 30 juin 2023	10	215 953 553	127 509 941	429 254 144	(300 781)	772 416 867
Résultat net et résultat global	–	–	–	–	55 220 822	55 220 822
Produit tiré de l'émission d'actions (note 8)	–	10 865 987	14 493 549	81 089 007	–	106 448 543
Rachat d'actions (note 8)	–	(16 432 620)	(19 899 355)	(98 836 005)	–	(135 167 980)
Dividendes versés en actions (note 8)	–	10 678 647	5 082 749	12 932 108	(28 693 504)	–
Dividendes à payer en trésorerie	–	–	–	–	(26 527 318)	(26 527 318)
Transférées dans une autre catégorie d'actions (note 8)	–	(2 868 934)	(2 833 326)	5 702 260	–	–
Solde au 30 juin 2024	10 \$	218 196 633 \$	124 353 558 \$	430 141 514 \$	(300 781) \$	772 390 934 \$

Voir les notes.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Tableau des flux de trésorerie

Exercice clos le 30 juin

2024

2023

Flux de trésorerie liés aux

Activités d'exploitation

Résultat net et résultat global	55 220 822 \$	46 819 520 \$
Ajustements pour		
Produits d'intérêts	(79 666 942)	(71 224 518)
Charge d'intérêts	10 888 644	10 079 939
Charge d'amortissement	63 328	–
Reprise de correction de valeur pour pertes sur prêts hypothécaires	(200 000)	–
	(13 694 148)	(14 325 059)

Variation des éléments sans effet sur la trésorerie

Créances clients	(458 075)	(118 677)
Charges payées d'avance et autres actifs	48 959	(878)
Dettes fournisseurs	404 787	958 936
	(4 329)	839 381

Flux de trésorerie liés aux intérêts et aux dividendes

Intérêts reçus	79 263 940	70 356 333
Intérêts versés	(10 888 644)	(10 079 939)
Dividendes versés	(23 310 292)	(20 871 194)
	45 065 004	39 405 200

Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation

31 366 527 25 919 522

Activités de financement

Actions privilégiées de catégorie A, montant net	(8 435 567)	(7 581 833)
Actions privilégiées de catégorie B, série B, montant net	(8 239 132)	(35 557 453)
Actions privilégiées de catégorie B, série C, montant net	(12 044 738)	(1 067 758)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	(28 719 437)	(44 207 044)

Activités d'investissement

Financement de nouveaux prêts hypothécaires	(309 329 311)	(314 688 521)
Remboursement de prêts hypothécaires	342 365 280	333 709 581
Achat de logiciels	(20 647)	(49 114)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	33 015 322	18 971 946

Diminution de la dette bancaire, déduction faite de la trésorerie

35 662 412 684 424

Dette bancaire, déduction faite de la trésorerie

À l'ouverture (143 083 940) (143 768 364)

À la clôture

(107 421 528) \$ (143 083 940) \$

Présentée dans l'état de la situation financière à titre de :

Trésorerie	5 678 472 \$	8 461 427 \$
Dette bancaire	(113 100 000)	(151 545 367)
	(107 421 528) \$	(143 083 940) \$

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

1. Nature des activités

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd. (la « société ») est une société de placement hypothécaire en vertu du paragraphe 130.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Elle a été constituée en vertu de la loi sur les sociétés de la Colombie-Britannique (*British Columbia Business Corporations Act*) le 6 juin 2007, et en Alberta le 29 août 2012. La mission première de la société est d'investir ses fonds communs dans des prêts hypothécaires résidentiels de premier, deuxième et troisième rang afin d'offrir un taux de rendement au-dessus de la moyenne à ses actionnaires.

Le siège social de la société est situé au 9089, Glover Road, Fort Langley (Colombie-Britannique), V1M 2R8.

2. Mode de présentation

Les états financiers ont été préparés conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité »).

La publication des présents états financiers annuels a été autorisée par le conseil d'administration le 9 septembre 2024.

Base d'évaluation

Les présents états financiers ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des actifs détenus en vue de la vente qui sont évalués au moindre de leur valeur comptable ou de leur juste valeur diminuée des coûts de vente.

Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

La monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la société sont le dollar canadien.

Utilisation d'estimations et recours au jugement

La préparation d'états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité exige que la direction effectue des estimations et formule des jugements et des hypothèses ayant une incidence sur les actifs et passifs présentés dans les états financiers, sur la présentation d'information à l'égard des actifs et passifs éventuels à la date de présentation, de même que sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges au cours de la période visée. Les éléments importants exigeant l'utilisation des estimations de la direction concernent l'évaluation des prêts hypothécaires et les corrections de valeur à l'égard des prêts dépréciés.

La direction estime que ses estimations sont adéquates; toutefois, les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées annuellement; toute révision à une estimation comptable est comptabilisée dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions.

3. Résumé des méthodes comptables significatives

Prêts hypothécaires à recevoir

Les prêts hypothécaires à recevoir sont classés au coût amorti, moins la correction de valeur pour pertes sur prêts.

La société inscrit à l'actif tous les coûts liés à l'entretien et à la saisie avec l'intention de recouvrer ces coûts lors du paiement ultérieur du prêt hypothécaire, à condition que la valeur nette estimative provenant des biens sous-jacents donnés en garantie soit suffisante.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instruments financiers

Comptabilisation et décomptabilisation

Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés lorsque la société devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à un actif financier arrivent à expiration, ou lorsqu'un actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages sont transférés. Un passif financier est décomptabilisé en cas d'extinction, de résiliation, d'annulation ou d'expiration.

Classement lors de la comptabilisation et évaluation initiale des actifs financiers

Tous les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur. Les actifs financiers autres que ceux qui sont désignés comme des instruments de couverture efficace sont classés dans une des catégories suivantes :

- au coût amorti;
- à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG);
- à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN).

Pour les périodes considérées, la société ne détient aucun actif financier classé dans les catégories de la JVAERG ou de la JVRN.

Le classement dépend à la fois :

- du modèle économique que suit l'entité pour la gestion de l'actif financier;
- des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier.

Évaluation ultérieure des actifs financiers

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux conditions suivantes et qu'il n'est pas désigné comme étant à la JVRN :

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

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les actifs financiers de la société, qui se composent de la trésorerie, des créances clients, des intérêts à recevoir et des prêts hypothécaires à recevoir, sont tous classés comme étant évalués au coût amorti.

Dépréciation des actifs financiers

La dépréciation des actifs financiers est déterminée à l'aide d'informations de nature prospective pour comptabiliser les pertes de crédit attendues, soit le modèle des pertes de crédit attendues.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers (suite)

Dépréciation des actifs financiers (suite)

La société tient compte d'un éventail élargi d'informations pour l'appréciation du risque de crédit et l'évaluation de pertes de crédit attendues, notamment : des événements passés, des circonstances actuelles, des prévisions raisonnables et justifiables qui touchent la recouvrabilité attendue des flux de trésorerie futurs de l'instrument financier.

Dans l'application de cette méthode prospective, une distinction est apportée entre :

- les instruments financiers dont la qualité du crédit ne s'est pas détériorée de façon importante depuis la comptabilisation initiale, ou dont le risque de crédit est faible (phase 1);
- les instruments financiers dont la qualité du crédit s'est détériorée de façon importante depuis la comptabilisation initiale et dont le risque de crédit n'est pas faible (phase 2).

La phase 3 correspondrait aux actifs financiers qui présentent une indication objective de dépréciation à la date de clôture.

Les « pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir » sont comptabilisées pour la première catégorie, alors que les « pertes de crédit attendues pour la durée de vie » sont comptabilisées pour la deuxième catégorie.

L'évaluation des pertes de crédit attendues est déterminée par l'évaluation d'un intervalle de résultats possibles des pertes de crédit sur la durée de vie attendue d'un instrument financier.

Les passifs financiers de la société comprennent la dette bancaire, les dettes fournisseurs et les dividendes à payer.

Les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et, le cas échéant, ajustés en fonction des coûts de transaction, sauf si la société a désigné un passif financier à la JVRN.

Par la suite, les passifs financiers de la société sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs sont classés comme détenus en vue de la vente s'il est prévu que leur valeur sera recouvrée principalement par la vente plutôt que par l'utilisation continue. Les actifs détenus en vue de la vente comprennent les biens immobiliers et les terrains, ainsi que les biens qui ont été repris à la suite d'une saisie liée à des prêts hypothécaires en souffrance.

Les actifs classés comme détenus en vue de la vente sont comptabilisés au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente et ne sont pas amortis. Une perte de valeur est comptabilisée au titre de toute dépréciation initiale ou ultérieure de l'actif à la juste valeur diminuée des coûts de la vente. Un profit est comptabilisé au titre de toute augmentation ultérieure de la juste valeur diminuée des coûts de la vente, sans toutefois excéder le cumul des pertes de valeur comptabilisées précédemment.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Actifs détenus en vue de la vente (suite)

Si la société a classé un actif comme détenu en vue de la vente mais que les critères de comptabilisation ne sont plus remplis, elle cesse de classer l'actif dans cette catégorie. La société évalue un actif qui cesse d'être classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus faible entre les suivants : i) la valeur comptable avant que l'actif ne soit classé comme détenu en vue de la vente, ajustée pour tenir compte de tout amortissement qui aurait été comptabilisé si l'actif n'avait pas été classé comme détenu en vue de la vente, ou ii) la valeur recouvrable de l'actif à la date de la décision ultérieure de ne pas le vendre. Tout ajustement nécessaire de la valeur comptable d'un actif qui cesse d'être classé comme détenu en vue de la vente sera transféré au résultat net de la période au cours de laquelle les critères de comptabilisation ne sont plus remplis.

Comptabilisation des produits

Les produits d'intérêts sont comptabilisés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, selon laquelle le taux d'intérêt effectif est appliqué à la valeur comptable brute de l'actif (lorsque l'actif n'est pas déprécié). Dans le cas des actifs financiers qui sont devenus des actifs dépréciés après leur comptabilisation initiale, les intérêts hypothécaires sont calculés en appliquant le taux d'intérêt effectif au coût amorti de l'actif financier. Si l'actif n'est plus déprécié, le calcul des produits d'intérêts sera de nouveau effectué en fonction de la valeur comptable brute.

Dans le cas d'une saisie immobilière, la société continuera de cumuler les intérêts jusqu'à ce que la direction estime qu'aucun recouvrement du prêt hypothécaire n'est possible et que la réalisation complète de la saisie est inévitable. La société examinera la situation concernant ces prêts hypothécaires et comptabilisera toute dépréciation lorsqu'elle surviendra.

Dividendes

Les dividendes sur les nouvelles actions et les rachats sont calculés quotidiennement au prorata. Au 1^{er} juillet 2009, la société a commencé à verser des distributions trimestrielles à ses actionnaires en fonction du capital investi le 30 septembre, le 31 décembre, le 31 mars et le 30 juin. Les distributions annuelles restantes sont versées lors de l'établissement des états financiers annuels.

Actions privilégiées

Conformément aux lignes directrices de la norme IAS 32 *Instruments financiers*, les actions privilégiées sont classées et présentées comme des capitaux propres à l'état de la situation financière.

Les actions privilégiées émises par la société sont comptabilisées à hauteur du produit reçu, déduction faite des coûts directs d'émission.

Nouvelles normes et interprétations et normes et interprétations modifiées

Modifications d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables

L'IASB a publié des modifications à IAS 1 *Présentation des états financiers*, qui exigent des entités qu'elles fournissent des informations sur leurs méthodes comptables significatives plutôt que sur leurs principales méthodes comptables. Ces modifications ont pour but d'aider les préparateurs à déterminer sur quelles méthodes comptables ils doivent fournir des informations dans leurs états financiers.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Nouvelles normes et interprétations et normes et interprétations modifiées (suite)

Modifications d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables (suite)

Les modifications précisent que des informations sur les méthodes comptables sont significatives si leur omission, leur inexactitude ou leur obscurcissement influence les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ces états financiers. Les modifications précisent également que les informations sur les méthodes comptables peuvent être significatives en raison de leur nature, même si les montants connexes sont non significatifs.

La nouvelle norme n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers de la société.

Modifications d'IAS 8 – Définition des estimations comptables

L'IASB a publié des modifications à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, qui introduisent une définition des estimations comptables et apportent des précisions visant à aider les entités à distinguer les méthodes comptables des estimations comptables. Aux termes de ces modifications, les estimations comptables sont définies comme des montants des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation.

Les modifications soulignent également qu'un changement d'estimation comptable résultant de nouvelles informations ou de nouveaux développements ne constitue pas une correction d'erreurs et qu'un changement de données d'entrée ou un changement de technique d'évaluation ayant servi à établir une estimation comptable sont considérés comme des changements d'estimations comptables si ces changements de données d'entrée ou de technique d'évaluation ne résultent pas d'une correction d'erreur.

La nouvelle norme n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers de la société.

La société n'a pas adopté de façon anticipée d'autres normes, interprétations ou modifications qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore en vigueur.

4. Prêts hypothécaires à recevoir

	<u>Nombre</u>	<u>%</u>	<u>2024</u>	<u>Nombre</u>	<u>%</u>	<u>2023</u>
Prêts hypothécaires de premier rang	1 215	82,37 %	729 122 817 \$	1 321	82,76 %	760 756 974 \$
Prêts hypothécaires de deuxième rang	836	17,24 %	152 618 966	856	16,86 %	154 957 278
Prêts hypothécaires de troisième rang	17	0,39 %	3 429 610	15	0,38 %	3 464 110
	<u>2 068</u>	<u>100,00 %</u>	<u>885 171 393</u>	<u>2 192</u>	<u>100,00 %</u>	<u>919 178 362</u>
Moins correction de valeur pour pertes de crédit attendues			<u>800 000</u>			<u>1 000 000</u>
			<u>884 371 393 \$</u>			<u>918 178 362 \$</u>

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

4. Prêts hypothécaires à recevoir (suite)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Solde moyen des prêts hypothécaires	428 033 \$	419 333 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	9,77 %	8,02 %

Au 30 juin 2024, 5 prêts hypothécaires totalisant 5 684 269 \$ étaient en voie de saisie et 19 prêts hypothécaires totalisant 15 491 746 \$ étaient en souffrance (2 prêts hypothécaires totalisant 3 731 057 \$ étaient en voie de saisie et 22 prêts hypothécaires totalisant 17 295 142 \$ étaient en souffrance au 30 juin 2023). La direction estime que tous les prêts en souffrance ont une valeur nette suffisante. Après le 30 juin 2024, 6 des 19 prêts hypothécaires en souffrance ont été remboursés pour un total de 2 947 429 \$ (4 prêts hypothécaires en souffrance remboursés pour un total de 4 255 312 \$ au 30 juin 2023).

Au 30 juin 2024, tous les prêts hypothécaires individuels ont une valeur inférieure à 1 % du solde total des prêts hypothécaires à recevoir (1 % au 30 juin 2023).

Au 30 juin 2024, la société comptait 2 024 prêts hypothécaires résidentiels, ce qui correspond à 97,87 % du nombre total de prêts hypothécaires (2 140 prêts hypothécaires résidentiels au 30 juin 2023, soit 97,63 %). Les 44 prêts hypothécaires restants sont liés à des terrains résidentiels ou à des hypothèques sur construction commerciale (52 au 30 juin 2023). Au total, 1 168 prêts hypothécaires sont associés à des immeubles situés dans le district régional du Grand Vancouver, soit 56,48 % du total des prêts hypothécaires (1 325 prêts hypothécaires au 30 juin 2023, soit 60,45 %), 139 prêts hypothécaires (6,72 %) sont associés à des immeubles situés ailleurs en Colombie-Britannique (155 prêts hypothécaires au 30 juin 2023, soit 7,07 %), 133 prêts hypothécaires (6,43 %) sont associés à des immeubles qui se trouvent en Alberta (141 prêts hypothécaires au 30 juin 2023, soit 6,43 %) et 628 prêts hypothécaires (30,37 %) sont associés à des immeubles situés en Ontario (571 prêts hypothécaires au 30 juin 2023, soit 26,05 %).

Les prêts hypothécaires portent intérêt à taux fixes, selon les directives de la société et conformément au marché du financement par capitaux propres. Tous les contrats hypothécaires expirent dans un délai de 12 mois.

La société applique la méthode générale d'IFRS 9 pour évaluer les pertes de crédit attendues, aux termes de laquelle une correction de valeur pour pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir et pour la durée de vie à l'égard de tous les prêts hypothécaires à recevoir est comptabilisée en fonction de la performance et de la caractéristique de risque de crédit, ainsi que des jours pendant lesquels les créances sont en souffrance.

La société recourt à un modèle d'évaluation pour prédire les taux de défaillance sur les portefeuilles de prêts hypothécaires, ce qui permet à la direction de mieux prévoir le moment où des pertes sur prêts à l'égard du portefeuille sont susceptibles de se produire ainsi que l'ampleur de ces pertes. Les variables macroéconomiques, telles que le taux de chômage, la croissance du PIB, les taux d'intérêt et l'indice des prix des logements, sont prises en considération. En outre, des variables spécifiques au portefeuille, telles que le taux de croissance du portefeuille, la valeur des biens immobiliers compris dans le portefeuille, la valeur des prêts en souffrance et la valeur des prêts faisant l'objet d'une saisie, ont été utilisées par la société.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

4. Prêts hypothécaires à recevoir (suite)

La correction de valeur pour pertes s'établissait comme suit :

	2024			
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
Solde à l'ouverture	854 000 \$	70 000 \$	76 000 \$	1 000 000 \$
Transfert depuis (à) la phase 1	-	16 800	-	16 800
Transfert depuis (à) la phase 2	(16 800)	-	-	(16 800)
Transfert depuis (à) la phase 3	-	-	-	-
Réévaluation de la correction de valeur	(200 000)	-	-	(200 000)
Solde à la clôture	<u>637 200 \$</u>	<u>86 800 \$</u>	<u>76 000 \$</u>	<u>800 000 \$</u>

	2023			
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
Solde à l'ouverture	931 000 \$	52 000 \$	17 000 \$	1 000 000 \$
Transfert depuis (à) la phase 1	-	77 000	-	77 000
Transfert depuis (à) la phase 2	(77 000)	-	59 000	(18 000)
Transfert depuis (à) la phase 3	-	(59 000)	-	(59 000)
Solde à la clôture	<u>854 000 \$</u>	<u>70 000 \$</u>	<u>76 000 \$</u>	<u>1 000 000 \$</u>

5. Actif détenu en vue de la vente

L'actif détenu en vue de la vente a été acquis dans le cadre d'une saisie et est comptabilisé au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des coûts estimatifs de la vente, comme suit :

	2024	2023
Mission (Colombie-Britannique)	971 000 \$	-

Le bien situé à Mission est un terrain résidentiel et il a été mis en vente sur le marché immobilier en 2024.

6. Dette bancaire

	2024	2023
Facilité renouvelable		
Emprunts au taux CORRA	113 100 000 \$	-
Emprunts au taux préférentiel	-	2 000 000
Acceptation bancaire à payer	-	149 545 367
	<u>113 100 000 \$</u>	<u>151 545 367 \$</u>

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

6. Dette bancaire (suite)

La société a contracté, auprès de TD Canada Trust et de la Banque Royale du Canada, une facilité de crédit consortial d'un montant de 200 000 000 \$ (200 000 000 \$ en 2023) ou de 75 % des prêts hypothécaires amortissables admissibles majorés de 65 % des prêts hypothécaires capitalisés à l'échéance admissibles jusqu'à un maximum de 40 % de la base d'emprunt. La facilité de crédit consortial comprend une facilité renouvelable de 185 000 000 \$ (185 000 000 \$ en 2023), qui peut être prélevée sous forme d'emprunts portant intérêt au taux préférentiel et d'emprunts au taux CORRA, ainsi qu'une facilité de sécurité de 15 000 000 \$ (15 000 000 \$ en 2023).

La convention de crédit a été modifiée le 6 mai 2024, en raison de la suppression du London Interbank Offered Rate (le « taux LIBOR ») et du Canadian Dollar Offered Rate (le « taux CDOR »). Aux termes de la convention modifiée, les intérêts sont calculés en fonction du taux canadien moyen des opérations de pension à un jour (Canadian Overnight Repo Rate Average, ou « taux de référence CORRA »), majoré de 0,29547 % par année au titre de l'ajustement du taux CORRA à terme, ainsi que d'une marge de 2 % sur les emprunts au taux CORRA, et des frais liés aux lettres de crédit.

Les prêts hypothécaires admissibles sont déterminés par des critères établis par la banque. La facilité de crédit est garantie par un contrat de sûreté générale couvrant tous les prêts hypothécaires admissibles du portefeuille.

En vertu de ses facilités de crédit bancaire, la société est tenue de respecter certaines clauses financières restrictives, notamment une condition relative à la capacité d'emprunt et un ratio annuel de la dette par rapport à la valeur corporelle nette. Au 30 juin 2024, la société respectait toutes les clauses financières restrictives auxquelles elle était assujettie.

7. Dividendes à payer

La société suit une politique en matière de dividendes conforme aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu concernant les sociétés de placement hypothécaire. Les dividendes sont versés annuellement après la clôture de l'exercice et représentent 0,0714 \$ par action de catégorie A, 0,0664 \$ par action de série B et 0,0764 \$ par action de série C (0,0586 \$ par action de catégorie A, 0,0536 \$ par action de série B et 0,0636 \$ par action de série C en 2023).

Les dividendes déclarés auparavant sur les actions privilégiées de la société vont comme suit :

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Dividendes à payer à l'ouverture	6 983 590 \$	5 894 055 \$
Dividendes versés en trésorerie	(23 310 292)	(20 871 194)
Dividendes versés en actions	(28 693 504)	(24 858 791)
Dividendes déclarés au cours de l'exercice	55 220 822	46 819 520
	<hr/>	<hr/>
Dividendes à payer à la clôture	10 200 616 \$	6 983 590 \$

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

8. Capital social

Autorisées

200 actions ordinaires à droit de vote sans valeur nominale

Nombre illimité d'actions privilégiées de catégorie A, sans droit de vote, rachetables, sans valeur nominale

Nombre illimité d'actions privilégiées de catégorie B, série A, sans droit de vote, rachetables, sans valeur nominale

Nombre illimité d'actions privilégiées de catégorie B, série B, sans droit de vote, rachetables, sans valeur nominale

Nombre illimité d'actions privilégiées de catégorie B, série C, sans droit de vote, rachetables, sans valeur nominale

Actions privilégiées

				2024
	Actions privilégiées de catégorie A	Actions privilégiées de catégorie B, série B	Actions privilégiées de catégorie B, série C	Total
En circulation à l'ouverture	215 953 553 \$	127 509 941 \$	429 254 144 \$	772 717 638 \$
Émises	10 865 987	14 493 549	81 089 007	106 448 543
Rachetées	(16 432 620)	(19 899 355)	(98 836 005)	(135 167 980)
Dividendes versés en actions	10 678 647	5 082 749	12 932 108	28 693 504
Transférées dans une autre catégorie d'actions	(2 868 934)	(2 833 326)	5 702 260	–
En circulation à la clôture	<u>218 196 633 \$</u>	<u>124 353 558 \$</u>	<u>430 141 514 \$</u>	<u>772 691 705 \$</u>
				2023
	Actions privilégiées de catégorie A	Actions privilégiées de catégorie B, série B	Actions privilégiées de catégorie B, série C	Total
En circulation à l'ouverture	214 592 359 \$	158 211 550 \$	419 261 982 \$	792 065 891 \$
Émises	10 815 558	16 907 941	98 743 615	126 467 114
Rachetées	(18 207 130)	(38 610 104)	(113 856 924)	(170 674 158)
Dividendes versés en actions	8 943 027	4 855 844	11 059 920	24 858 791
Transférées dans une autre catégorie d'actions	(190 261)	(13 855 290)	14 045 551	–
En circulation à la clôture	<u>215 953 553 \$</u>	<u>127 509 941 \$</u>	<u>429 254 144 \$</u>	<u>772 717 638 \$</u>

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

8. Capital social (suite)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Actions ordinaires		
En circulation à l'ouverture et à la clôture	<u>10 \$</u>	<u>10 \$</u>

Chaque dollar représente une action de chaque catégorie.

Les actions ordinaires ne permettent pas de recevoir de dividendes ni de remboursement du capital. Chaque action ordinaire donne droit à un vote à l'assemblée des actionnaires.

9. Frais de gestion et transactions entre parties liées

La société a retenu les services d'Antrim Investments Ltd. (la « société de gestion ») afin que celle-ci gère le portefeuille de prêts hypothécaires en échange de frais correspondant à un douzième de 1,5 % du portefeuille de prêts hypothécaires par mois.

La société de gestion remet mensuellement une partie de ses frais de gestion à des agents orienteurs.

La société de gestion est contrôlée par M. William R. Granleese et les membres de sa famille immédiate. M. Granleese est l'un des trois administrateurs de la société. Les autres administrateurs sont William Granleese et Chris Worsnup.

Les frais de gestion et les frais payables aux courtiers en valeurs mobilières pour la période totalisent 12 211 559 \$ (12 704 714 \$ en 2023) et un montant de 969 317 \$ demeurerait impayé au 30 juin 2024 (1 011 719 \$ au 30 juin 2023). Les autres montants à payer à la société de gestion, compris dans les dettes fournisseurs, totalisent 49 345 \$ (51 704 \$ au 30 juin 2023). Les montants non payés font partie du cours normal des activités, ne portent pas intérêt et ont été payés dans les 30 jours suivant la clôture de l'exercice.

Les administrateurs, les dirigeants et les membres de leur famille qui ont des investissements dans la société ont reçu 2 074 176 \$ en dividendes (1 668 480 \$ en 2023). Les salariés qui possèdent aussi des investissements dans la société ont reçu 9 276 \$ en dividendes (25 211 \$ en 2023). Dans tous les cas, les dividendes reçus étaient fondés sur les mêmes critères que tous les autres investisseurs détenant la même catégorie d'actions de la société.

Les transactions susmentionnées font partie du cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, soit la contrepartie établie et convenue par les parties liées.

Aux 30 juin 2024 et 2023, deux des administrateurs détenaient chacun une action ordinaire à droit de vote. De plus, les administrateurs détiennent ou contrôlent par l'intermédiaire de sociétés de portefeuille personnelles 4,38 % du total des actions privilégiées (4,08 % au 30 juin 2023).

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

10. Juste valeur des instruments financiers

L'analyse des instruments financiers qui sont évalués après leur comptabilisation initiale à la juste valeur se présente comme suit. Les instruments financiers sont répartis entre les niveaux 1 à 3 en fonction du niveau d'observabilité de la juste valeur.

Niveau 1 – prix cotés sur des marchés actifs pour des placements identiques

Niveau 2 – données d'entrée autres que les prix cotés inclus au niveau 1 qui sont observables pour le placement concerné, soit directement (c.-à-d. les prix), soit indirectement (c.-à-d. les données calculées à partir des prix)

Niveau 3 – données d'entrée relatives aux placements qui ne sont pas basées sur des données observables de marché

Le niveau de la hiérarchie de la juste valeur dans lequel se classe un actif ou passif financier est fondé sur le niveau le plus bas de données importantes pour l'évaluation de la juste valeur. Les actifs financiers et les passifs financiers sont classés en totalité dans seulement un des trois niveaux.

Au 30 juin 2024, aucun instrument financier n'est comptabilisé à sa juste valeur et, par conséquent, aucun instrument financier n'est classé dans les niveaux 1, 2, ou 3 ou n'a été transféré d'un niveau à un autre pour l'exercice clos à cette date. La valeur comptable des prêts hypothécaires à recevoir avoisine leur juste valeur en raison de l'échéance rapprochée de ces instruments, qui sont tous classés dans la catégorie des instruments de niveau 3.

11. Instruments financiers

Les instruments financiers de la société sont constitués de la trésorerie, des créances clients, des intérêts à recevoir, des prêts hypothécaires à recevoir, de la dette bancaire, des dettes fournisseurs et des dividendes à payer. La société est exposée à divers risques à l'égard de ses instruments financiers et elle s'est dotée d'un cadre de gestion des risques global pour surveiller, évaluer et gérer ces risques. L'analyse qui suit fournit des renseignements sur l'exposition au risque et la concentration du risque de la société en date du 30 juin 2024.

Risque de crédit

Il y a un risque de crédit du fait qu'une contrepartie pourrait ne pas remplir ses obligations. La société est exposée au risque de crédit du fait que le débiteur hypothécaire pourrait manquer à son obligation, ce qui obligerait la société à comptabiliser une perte financière. Afin de réduire son risque de crédit, la société s'assure que la valeur collatérale des biens donnés en garantie protège la première et la deuxième avance et les avances subséquentes relativement aux prêts hypothécaires et qu'une stratégie de sortie viable est en place pour chaque prêt. Les politiques sur le risque de crédit incluent notamment :

- des politiques générales sur les prêts hypothécaires, y compris des politiques liées à l'autorisation du financement, à l'admissibilité aux prêts, aux exceptions, aux violations des politiques, aux liquidités et à l'administration des prêts;
- des limites de financement pour les prêts hypothécaires et des critères établis par le conseil d'administration;
- une revue des prêts hypothécaires par le comité de crédit;
- des contrôles des prêts hypothécaires en souffrance à l'égard du respect des procédures concernant les prêts arriérés.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

11. Instruments financiers (suite)

Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société ne puisse répondre à ses besoins en trésorerie ou ne puisse financer ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. La direction de la société surveille son risque de liquidité afin de s'assurer que la société dispose facilement d'un accès aux fonds nécessaires pour répondre à ses obligations financières à leur échéance.

L'évaluation de la position de liquidité de la société reflète les estimations, hypothèses et jugements de la direction quant aux conditions propres à l'entreprise et aux conditions du marché actuelles et éventuelles.

La société gère le risque de liquidité de la manière suivante :

- surveillance en continu des flux de trésorerie quotidiens réels et des flux de trésorerie prévus à long terme;
- maintien de facilités de soutien adéquates en matière de trésorerie, comme des lignes de crédit et des acceptations bancaires;
- surveillance des échéances des actifs financiers.

La société est exposée à ce risque essentiellement à l'égard de la réception de fonds provenant de ses prêts hypothécaires à recevoir, des achats et rachats d'actions et des dettes fournisseurs.

Une analyse des échéances des prêts hypothécaires figure à la note 4; toutes les autres sources de fonds viennent à échéance à moins de douze mois.

Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché comprend quatre types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt, le risque lié à la juste valeur et l'autre risque de prix.

Risque de change

Le risque de change s'entend du risque sur le bénéfice de la société qui découle des fluctuations des cours de change et du degré de volatilité de ces cours. Au 30 juin 2023, la société ne détient aucun instrument financier en devises et n'est donc pas exposée au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la valeur d'un instrument financier subisse les répercussions défavorables d'une variation des taux d'intérêt. Les prêts hypothécaires à recevoir ont essentiellement des échéances de un an et sont assortis d'un taux d'intérêt fixe. Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires à recevoir reflètent le risque de crédit et les taux préférentiels. Lors du renouvellement du prêt hypothécaire, la société a l'option d'ajuster le taux d'intérêt pour répondre à la variation du risque de crédit ou du taux préférentiel.

Pour tenter de minimiser les risques liés aux variations des taux d'intérêt, la société gère son exposition au moyen d'activités normales d'exploitation et de financement. La société est également exposée au risque de taux d'intérêt en raison du taux variable sur sa dette bancaire et ses facilités de crédit.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

11. Instruments financiers (suite)

Risque de taux d'intérêt (suite)

Une hausse (baisse) d'un point de pourcentage sur les taux d'intérêt de la dette au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024 aurait entraîné une diminution (augmentation) du bénéfice d'environ 1 565 022 \$ au cours de l'exercice (1 665 962 \$ en 2023), en présumant qu'aucun changement ne serait survenu aux taux d'intérêt auquel les nouveaux prêts hypothécaires ont été conclus.

Risque lié à la juste valeur

Le risque lié à la juste valeur s'entend du risque d'une perte potentielle découlant d'une variation défavorable dans la valeur d'un instrument financier. La société est exposée au risque lié à la juste valeur en raison d'un immeuble détenu en vue de la vente. La société ne couvre pas le risque lié à la juste valeur. Au 30 juin 2024, la société détenait un immeuble en vue de la vente et était donc exposée, mais non de manière significative, au risque lié à la juste valeur en raison de la vente possible de l'immeuble.

Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des prix du marché (autres que celles liées au risque de taux d'intérêt ou au risque de change), que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument financier même ou à son émetteur, ou par des facteurs touchant tous les instruments financiers semblables négociés sur le marché. Au 30 juin 2024, la société ne détient aucun instrument financier négocié sur le marché.

12. Gestion du capital

L'objectif de la société lorsqu'elle gère son capital est de conserver la continuité de l'exploitation afin d'offrir à ses actionnaires un investissement liquide et sécuritaire au rendement supérieur qui est également admissible aux régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), aux fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR) et aux comptes d'épargne libre d'impôt (CELI).

La société définit le capital comme les fonds obtenus au moyen de la dette bancaire et de l'émission d'actions ordinaires et d'actions privilégiées de la société. L'objectif global de la gestion du capital est de s'assurer que la société possède suffisamment de capital pour maintenir son exploitation à partir de ses activités actuelles et des développements d'affaires prévus dans l'avenir et de procurer un rendement aux actionnaires proportionnel au risque inhérent à l'entreprise et comparable au risque inhérent à d'autres sociétés semblables.

La société a l'intention d'accroître la mobilisation de capitaux en augmentant le nombre de courtiers en valeurs mobilières. La direction tentera d'étendre la distribution grâce à un nombre accru de courtiers par l'intermédiaire du réseau Fundserv. Fundserv est un système de règlement électronique qui permet aux courtiers en valeurs mobilières d'acheter et de racheter des actions de la société de manière bien plus efficiente qu'avec le traitement traditionnel de certificats physiques. Des coûts supplémentaires sont associés à l'utilisation de Fundserv, mais la direction est d'avis que les avantages liés à un réseau diversifié de courtiers l'emportent sur les coûts additionnels liés à cette forme de distribution.

La société a l'obligation de se conformer au paragraphe 130.1(6) de la Loi de l'impôt sur le revenu qui énonce les exigences pour une société de placement hypothécaire. Ces directives établissent des exigences précises en matière de capital imposées de l'extérieur. La société a respecté ces exigences au cours de l'exercice.

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

Notes

30 juin 2024

13. Taux de rendement

Toutes les catégories d'actions pour l'exercice 2024 ont affiché un rendement de 7,07 % (5,86 % en 2023).

Les actions détenues par les courtiers en valeurs mobilières peuvent être assujetties à des frais supplémentaires qui sont en partie perçus par la société à titre de placeur pour compte conformément à l'entente sur les services financiers ou à la grille tarifaire pour un courtier donné.

Le taux de rendement net par catégorie d'action, après les frais payables aux courtiers en valeurs mobilières, s'établit comme suit :

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Catégorie A	7,14 %	5,86 %
Catégorie B, série B	6,64 %	5,36 %
Catégorie B, série C	7,64 %	6,36 %

Le rendement net ci-dessus s'applique aux actionnaires qui ont souscrit au programme de réinvestissement des dividendes (le « PRD ») et qui n'ont pas acquis ou racheté d'actions au cours de l'exercice.

Les nombres moyens pondérés d'actions pour l'exercice 2024 étaient les suivants :

Catégorie A – 214 222 456 (214 970 684 en 2023);
Catégorie B, série B – 121 860 477 (142 300 269 en 2023);
Catégorie B, série C – 426 998 624 (423 521 426 en 2023).

14. Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement donnant lieu à des ajustements ou événement significatif ne donnant pas lieu à des ajustements n'est survenu entre le 30 juin 2024, date de clôture, et la date d'autorisation des présents états financiers.

15. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin de rendre leur classement conforme à celui adopté pour l'exercice considéré.

15. ATTESTATION

La présente notice d'offre ne comporte pas d'information fautive ou trompeuse.

FAIT ce 25 octobre 2024

Antrim Balanced Mortgage Fund Ltd.

(signé) William Granleese
William Granleese
Administrateur

(signé) William R. Granleese
William R. Granleese
Président et administrateur

(signé) Christopher G. Worsnup
Christopher G. Worsnup
Administrateur

Antrim Investments Ltd. (en sa capacité de promoteur)

(signé) William Granleese
William Granleese
Président et administrateur

(signé) William R. Granleese
William R. Granleese
Chef de la direction et administrateur

ANTRIM BALANCED MORTGAGE FUND LTD.

9089 Glover Road, C.P. 520, Langley (Colombie-Britannique) V1M 2R8
Téléphone : 604 530-2301 Télécopieur : 604 530-2185
Courriel : info@antriminvestments.com