

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

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au chef des finances de l'émetteur au 110, 6131 – 6th Street SE, Calgary (Alberta) T2H 1L9, téléphone : 403 531-0720 ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis »), ni de lois sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus ou livrés aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis, ou à leur avantage, (selon la définition de l'expression « U.S. persons » dans le Règlement S pris en application de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis), sauf en conformité avec une dispense des exigences d'inscription de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis et des lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État des États-Unis ou aux termes d'une dispense de ces exigences. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 24 octobre 2016



NORTHVIEW APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

65 036 250 \$

3 075 000 parts

Le présent prospectus simplifié (le « **prospectus** ») vise le placement (le « **placement** ») de 3 075 000 parts de fiducie (les « **parts** ») et avec chaque part offerte aux termes du présent prospectus, une « **part offerte** ») de Northview Apartment Real Estate Investment Trust (« **Northview** »), au prix de 21,15 \$ la part offerte (le « **prix d'offre** ») suivant les modalités d'une convention de prise ferme (la « **convention de prise ferme** ») datée du 17 octobre 2016 et intervenue entre Northview, Marchés mondiaux CIBC inc. (« **CIBC** »), Scotia Capitaux Inc. (« **Scotia** ») et collectivement avec CIBC, les « **coresponsables des livres** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (« **RBC** »), Valeurs Mobilières TD Inc. (« **TD** »), Valeurs mobilières Desjardins Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Dundee Ltée, GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Northview est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société régie par les lois de la province d'Alberta (ainsi que les lois fédérales du Canada applicables dans cette province) et créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 2 janvier 2002, qui a été modifiée la dernière fois le 5 mai 2016.

Les parts en circulation de Northview sont inscrites et affichées pour négociation à la Bourse de Toronto sous le symbole « **NVU.UN** ». Le 12 octobre 2016, soit le jour de bourse où l'annonce du présent placement a été faite, le cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto était de 21,80 \$. Le 21 octobre 2016, dernier jour de bourse avant le dépôt du présent prospectus, le cours de clôture d'une part à la Bourse de Toronto était de 21,04 \$. La Bourse de Toronto a approuvé conditionnellement l'inscription à sa cote des parts offertes.

Prix : 21,15 \$ la part

	Prix d'offre¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à Northview
La part offerte	21,15 \$	0,846 \$	20,304 \$
Total ²⁾³⁾	65 036 250 \$	2 601 450 \$	62 434 800 \$

Notes :

- 1) Suivant les modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes recevront une rémunération en espèces (la « **rémunération des preneurs fermes** ») de 0,846 \$ la part offerte, représentant 4 % du produit brut du placement. Se reporter à la rubrique « Mode placement ».
- 2) Après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du placement, y compris les frais d'inscription et les frais raisonnables des preneurs fermes engagés relativement au placement, évalués à 750 000 \$, que Northview acquittera au moyen du produit du placement. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».
- 3) Northview a accordé aux preneurs fermes une option de surallocation (l'« **option de surallocation** ») visant l'achat d'un maximum de 461 250 parts supplémentaires (les « **parts offertes supplémentaires** ») de Northview au prix d'offre, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie à leur appréciation pour une période de 30 jours à compter de la clôture du placement (la « **clôture** »), afin de tenir compte des surallocations, le cas échéant, et de stabiliser le marché. Si l'option de surallocation est exercée en totalité, le prix d'offre total sera de 74 791 687,50 \$, la rémunération des preneurs fermes, de 2 991 667,50 \$ et le produit net revenant à Northview, de 71 800 020 \$. Le présent prospectus vise également le placement des parts offertes supplémentaires pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation. Un souscripteur qui acquiert des parts offertes supplémentaires faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit comblée en fin de compte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Dans les cas applicables, les renvois au « placement » et aux « parts offertes » englobent les parts offertes supplémentaires pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation. Se reporter à la rubrique « Mode placement ».

Le tableau suivant fait état du nombre de parts offertes supplémentaires que Northview peut émettre aux termes de l'option de surallocation :

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre de parts détenues	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option visant l'achat d'un maximum de 461 250 parts offertes supplémentaires pouvant être exercée en totalité ou en partie	30 jours de la clôture	21,15 \$ la part offerte supplémentaire

Le rendement d'un placement dans des parts de Northview ne peut se comparer au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. Il n'est pas certain qu'un souscripteur récupère son placement initial, et le rendement prévu d'un placement repose sur de nombreuses hypothèses concernant le rendement. Bien que Northview ait l'intention de distribuer sur une base régulière son encaisse disponible aux porteurs de parts (les « porteurs de parts »), ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs y compris les suivants : le rendement financier de Northview, ses obligations et ses engagements en matière d'emprunt, les taux d'intérêt, les taux d'occupation des immeubles de Northview, les besoins au niveau du fonds de roulement, les besoins en capitaux futurs et les autres facteurs décrits dans les documents d'information continue de Northview (y compris les documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus) que l'on peut se procurer sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com. De plus, la valeur marchande des parts pourrait baisser si Northview est incapable de respecter ses cibles de distribution en espèces à l'avenir, et cette baisse pourrait être importante. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Il est important qu'un investisseur prenne en considération les facteurs de risque précis qui peuvent toucher le secteur dans lequel il investit et, par conséquent, la stabilité des distributions qu'il reçoit. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » se trouvant dans la notice annuelle (définie ci-après). Cette section décrit également l'évaluation par Northview des facteurs de risque, de même que les conséquences éventuelles pour un investisseur si un risque décrit dans cette section se produit.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts offertes visées par le présent prospectus, sous réserve de leur vente antérieure et sous les réserves d'usage concernant leur émission par

Northview et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions de la convention de prise ferme décrites plus en détail à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. pour le compte de Northview et par Torys LLP pour le compte des preneurs fermes. **Les preneurs fermes peuvent également réduire le prix auquel les parts offertes sont placées en numéraire par rapport au prix indiqué aux présentes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Le rendement après impôt pour un porteur de parts assujetti à l'impôt sur le revenu au Canada d'un placement dans les parts offertes dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par Northview (dont des parties peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou peuvent donner lieu à des reports d'impôt). Le prix de base rajusté des parts offertes que détient un porteur de parts sera réduit de la tranche non imposable des distributions effectuées en faveur du porteur de parts (autre que la partie de celles-ci attribuable à la tranche non imposable de certains gains en capital). La composition de ces distributions peut changer au fil du temps et influencer le rendement après impôt qu'obtiennent les porteurs de parts.

La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») renferme des dispositions prévoyant l'imposition de certains revenus gagnés par une fiducie ou une société de personnes qui est une « entité intermédiaire de placement déterminée » (une « **EIPD** »), de même que l'imposition des distributions imposables reçues de ces entités par les investisseurs à titre de dividendes imposables (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie de placement immobilier qui peut se prévaloir de l'exception visant les FPI en 2016 et au cours des années ultérieures. Se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Politique en matière de distributions ».

Northview n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie. Les parts offertes ne sont pas des « dépôts » au sens donné à ce terme dans la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et elles ne sont pas assurées aux termes de cette loi ou de toute autre loi.

CIBC, Scotia, BMO, TD et RBC, cinq des preneurs fermes, sont chacune des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes (les « banques membres du même groupe »), lesquelles banques sont les principaux prêteurs de Northview aux termes des facilités de crédit (définies ci-après) ou des financements hypothécaires à l'égard de certains immeubles de Northview, selon le cas. Northview utilisera le produit net du placement pour rembourser une partie de la dette envers certaines des banques membres du même groupe. Par conséquent, Northview peut être considérée comme un émetteur associé à CIBC, à Scotia, à BMO, à TD et à RBC aux fins de la réglementation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit », « Mode de placement » et « Relation entre Northview et certains preneurs fermes ».

Les souscriptions des parts offertes seront reçues sous réserve d'un droit de rejet ou d'attribution totale ou partielle, ainsi que du droit de fermeture des livres de souscription en tout temps, sans préavis. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu vers le 31 octobre 2016 ou à une autre date dont Northview et les preneurs fermes peuvent convenir (la « **date de clôture** »); toutefois, les preneurs fermes doivent prendre livraison des parts offertes, s'il y a lieu, au plus tard à la date qui tombe 42 jours après la date du visa délivré à l'égard du prospectus simplifié définitif. Il est prévu que les parts offertes placées aux termes du présent prospectus au Canada seront émises sous forme d'inscription en compte et immatriculées au nom de Services de dépôt et de compensation CDS Inc. (la « **CDS** ») ou de son prête-nom et qu'elles seront déposées auprès de la CDS à la date de clôture. Aucun certificat attestant les parts offertes ne sera émis à des souscripteurs qui sont des résidents canadiens, sauf en des circonstances limitées, et leur inscription sera effectuée par l'intermédiaire du service de dépositaire de la CDS. Ces souscripteurs de parts offertes recevront uniquement un avis d'exécution des preneurs fermes ou de tout autre courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel une participation véritable est acquise dans les parts offertes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Tout montant en dollars dans le présent prospectus simplifié est en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Le siège de Northview est situé au 110, 6131 – 6th Street SE, Calgary (Alberta) T2H 1L9. Northview est principalement une entreprise de placement et d'exploitation immobiliers axée sur les immeubles résidentiels multifamiliaux offrant un vaste éventail de logements locatifs, dont environ 24 000 appartements, sur plus de 60 marchés au Canada.

TABLE DES MATIÈRES

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	1
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	1
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	2
MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR ET MESURES ADDITIONNELLES DÉFINIES PAR LES PCGR	3
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	4
NORTHVIEW	5
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	5
EMPLOI DU PRODUIT	6
VENTES ANTÉRIEURES	6
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS	7
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	8
IMPOSITION DES DISTRIBUTIONS	9
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	9
MODE DE PLACEMENT	10
RELATION ENTRE NORTHVIEW ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	12
DESCRIPTION DES PARTS	13
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	16
FACTEURS DE RISQUE	23
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS	25
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	25
DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	25
DISPENSES DES EXIGENCES DU RÈGLEMENT 44-101	25
ATTESTATION DE NORTHVIEW	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L., conseillers juridiques de Northview et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (ensemble, les « **conseillers** »), à la condition que Northview demeure en tout temps une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt ou que les parts offertes soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, comme la Bourse de Toronto), les parts offertes, si elles sont émises à la date de clôture, constitueraient des « placements admissibles » selon la Loi de l'impôt et son règlement d'application (le « **Règlement** ») pour une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite (« **REER** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (« **FERR** »), un régime enregistré d'épargne-études, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un compte d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») ou un régime de participation différée aux bénéfices (au sens attribué à ces expressions dans la Loi de l'impôt) (dans chaque cas, un « **régime** »).

Une part qui est détenue par une fiducie régie par un CELI, un REER ou un FERR (dans chaque cas un « **régime enregistré** ») peut néanmoins être un « placement interdit » (au sens attribué à cette expression à l'article 207.01 de la Loi de l'impôt) pour le régime enregistré. Dans un tel cas, le titulaire ou le rentier, selon le cas, du régime enregistré peut être passible de pénalités prévues dans la Loi de l'impôt. En règle générale, une part ne sera pas un placement interdit pour un régime enregistré, si le titulaire ou le rentier, selon le cas, du régime enregistré n'a pas de lien de dépendance avec Northview, pour l'application de la Loi de l'impôt, ni n'a une « participation notable » (au sens du paragraphe 207.01(4) de la Loi de l'impôt) dans Northview. En outre, une part qui est un « bien exclu » (au sens de l'article 207.01 de la Loi de l'impôt) ne sera pas un placement interdit pour un régime enregistré. Les titulaires ou les rentiers de régimes enregistrés devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'application de ces règles à leur situation personnelle.

Il se peut que les titres (au sens qui leur est attribué ci-après) reçus par suite d'un rachat en nature par Northview ne soient des « placements admissibles » pour les régimes, ce qui peut donner lieu à des conséquences défavorables à de tels régimes ou à leurs titulaires, rentiers ou bénéficiaires. Par conséquent, chaque rentier, titulaire ou bénéficiaire d'un régime qui possède des parts devrait consulter son propre conseiller en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au chef des finances de Northview au 110, 6131 - 6th Street SE, Calgary (Alberta) T2H 1L9, téléphone 403 531-0720 ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com.

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

1. la notice annuelle de Northview pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, datée du 21 mars 2016 (la « **notice annuelle** »);
2. les états financiers consolidés audités de Northview pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014, ainsi que le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci et les notes annexes;
3. le rapport de gestion modifié et retraité sur les résultats d'exploitation et la situation financière figurant dans le rapport annuel de Northview aux porteurs de parts pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, déposé le 30 septembre 2016;
4. les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Northview pour les périodes de trois et de six mois closes les 30 juin 2016 et 2015 et les notes annexes (les « **états financiers intermédiaires** »);

5. le rapport de gestion de Northview pour les périodes de trois et de six mois closes le 30 juin 2016 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
6. la circulaire d'information de la direction de Northern Property Real Estate Investment Trust (« **NPR** ») datée du 4 septembre 2015 en vue de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts tenue le 14 octobre 2015 (la « **circulaire relative à l'opération** »);
7. la circulaire d'information de la direction de Northview datée du 24 mars 2016 concernant l'assemblée générale annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 5 mai 2016;
8. la déclaration de changement important datée du 13 octobre 2016;
9. la déclaration d'acquisition d'entreprise datée du 12 novembre 2015;
10. le sommaire des modalités daté du 12 octobre 2016 concernant le placement;
11. le sommaire des modalités modifié daté du 18 octobre 2016 concernant le placement; et
12. le sommaire des modalités modifié daté du 19 octobre 2016 concernant le placement.

Les documents du genre de ceux qui, selon le *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié* (la Norme canadienne 44-101 dans les provinces autres que le Québec), doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié, notamment les notices annuelles, les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles), les documents de commercialisation, les états financiers et les rapports de gestion connexes, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les circulaires de sollicitation de procurations, déposés par Northview auprès de la commission des valeurs mobilières ou de l'autorité analogue d'une province ou d'un territoire du Canada entre la date du présent prospectus simplifié et la date de la fin du placement, sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus est réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent prospectus, pour autant qu'elle soit modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans le présent prospectus ou dans tout autre document déposé subséquemment et intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration indique qu'elle a modifié ou remplacé une déclaration antérieure ou qu'elle inclue d'autres renseignements énoncés dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé constituer une admission, à quelque fin que ce soit, que la déclaration modifiée ou remplacée, lorsqu'elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration fausse à l'égard d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée faire partie du présent prospectus simplifié dans sa forme non modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Tout « modèle » de « document de commercialisation » (au sens attribué à ces expressions dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables) qui est utilisé par les preneurs fermes dans le cadre du présent placement ne fait pas partie du présent prospectus pour autant que son contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent prospectus. Tout modèle de document de commercialisation qui a été déposé sur le site Internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com ou qui le sera après la date du présent prospectus, mais avant la fin du placement des titres visés dans le présent prospectus (y compris les modifications apportées à un modèle de document de commercialisation ou une version modifiée d'un tel modèle) est réputé intégré par renvoi au présent prospectus.

MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR ET MESURES ADDITIONNELLES DÉFINIES PAR LES PCGR

Northview présente certaines mesures qui ne sont pas définies par les Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »), notamment le bénéfice d'exploitation net et les flux de trésorerie liés aux opérations. Ces termes n'ont pas de définition normalisée en vertu des IFRS et ne doivent pas être considérés comme des mesures de substitution au profit/à la perte, aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ni à d'autres mesures de la performance financière calculées conformément aux IFRS. Reportez-vous aux états financiers intermédiaires et au rapport de gestion connexe pour en savoir davantage sur le calcul des termes décrits ci-dessus.

Les IFRS publiées par l'International Accounting Standards Board ont été adoptées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés pour toutes les sociétés ouvertes, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2011 (les « **PCGR du Canada** »). Les flux de trésorerie liés aux opérations ne sont pas une mesure définie en vertu des IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par les PCGR du Canada. Les flux de trésorerie liés aux opérations tels qu'ils sont calculés par Northview peuvent différer des calculs similaires présentés par d'autres sociétés et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux flux de trésorerie liés aux opérations présentés par ces sociétés.

Bénéfice d'exploitation net : Le bénéfice d'exploitation net est calculé en déduisant les charges d'exploitation directes liées à l'entretien et à l'exploitation des immeubles de placement des produits qu'ils génèrent. Les charges d'exploitation directes les plus importantes ayant une incidence sur le bénéfice d'exploitation net concernent : les services publics, les taxes foncières, les assurances, le ménage et les réparations et l'entretien.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles semblables : Correspond à la variation annuelle du bénéfice d'exploitation net des immeubles que détenait Northview au cours des périodes de présentation de l'information financière en cours et précédente.

Flux de trésorerie liés aux opérations : Les flux de trésorerie liés aux opérations sont calculés de la façon prescrite dans le livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada. Les flux de trésorerie liés aux opérations servent à évaluer la performance opérationnelle en ajustant le bénéfice net et le bénéfice global pour tenir compte des éléments suivants : les variations de la juste valeur latente; l'amortissement des immobilisations corporelles productives; les profits ou les pertes à la cession d'immeubles de placement et d'immobilisations corporelles; l'amortissement des mesures incitatives à la prise à bail en espèces; l'amortissement des coûts de transaction liés à un regroupement d'entreprises; l'impôt différé; les distributions aux porteurs de parts présentées à titre d'intérêts dans le résultat net; et les autres ajustements sans effet de trésorerie qui ne donnent pas un portrait fidèle de la performance passée ou présente de Northview.

Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations : Calculé en divisant les distributions déclarées au cours de la période par les flux de trésorerie liés aux opérations de la même période.

Dette : Somme des facilités de crédit de Northview (les « **facilités de crédit** ») et des emprunts hypothécaires à payer, déduction faite de la trésorerie.

Valeur comptable brute : Valeur comptable des actifs de Northview et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est présentée dans les états financiers intermédiaires les plus récents, plus le montant de l'amortissement cumulé présenté dans ces derniers ou dans les notes annexes, plus le montant du passif d'impôt différé découlant des acquisitions indirectes ou, sous réserve de l'approbation d'une majorité des fiduciaires, de la valeur d'expertise des propriétés détenues directement ou indirectement par Northview, calculés conformément aux PCGR du Canada.

Ratio de la dette sur la valeur comptable brute : Calculé comme la dette par rapport à la valeur comptable brute et utilisé comme mesure de l'endettement.

Couverture des intérêts : Correspond au bénéfice net avant intérêts (en excluant les distributions classées comme étant les intérêts versés sur les parts ou les parts de société en commandite de catégorie B [les « **parts de société en commandite de catégorie B** »]), ajustements de la juste valeur latente, impôts et amortissement, divisé par le total

de la charge d'intérêts (en excluant les distributions classées comme étant les intérêts versés sur les parts ou les parts de société en commandite de catégorie B).

Ratio de couverture du service de la dette : Correspond au bénéfice net avant intérêts (en excluant les distributions classées comme étant les intérêts versés sur les parts ou les parts de société en commandite de catégorie B), ajustements de la juste valeur latente, impôts et amortissement, divisé par les paiements liés au service de la dette, soit le total de la charge d'intérêts (en excluant les distributions classées comme étant les intérêts versés sur les parts ou les parts de société en commandite de catégorie B) et les remboursements de capital.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent prospectus peut contenir de l'information prospective au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables concernant Northview. La totalité de l'information présentée dans le présent prospectus, sauf celle portant sur des faits antérieurs, est de l'information prospective. Dans le présent prospectus, ce type d'information se reconnaît par des verbes comme « pouvoir », « devoir », « s'attendre à », « prévoir », « estimer », « croire », « planifier », « continuer » et d'autres verbes employés au futur ou au conditionnel ou des mots comme « objectif », « perspectives » et autres termes semblables. L'information prospective contenue dans le présent prospectus porte notamment sur la date de clôture prévue, l'emploi proposé du produit du placement, les plans d'affaires et les objectifs de Northview, y compris les aspirations de la direction concernant la croissance de Northview, ses activités d'expansion, résultats d'exploitation, perspectives et occasions d'affaires, mesures stratégiques de création de valeur et obligations fiscales, notamment la distribution du revenu, son admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement et à titre de « filiale exclue » pour l'application des règles relatives aux EIPD et pour l'exception visant les FPI, son éventuel besoin en financement additionnel et les futures ventes éventuelles de titres de capitaux propres additionnels.

Le présent prospectus tient compte des attentes actuelles de Northview et repose sur l'information dont dispose la haute direction à l'heure actuelle. L'information prospective vise à fournir de l'information sur les attentes et les projets actuels de la haute direction en ce qui concerne l'avenir et les lecteurs sont priés de noter que de telles déclarations peuvent ne pas convenir à d'autres fins. Cette information n'offre aucune garantie de rendement futur et elle est fondée sur des estimations et des hypothèses de Northview, qui comprennent notamment des hypothèses suivant lesquelles la conjoncture économique, les taux d'intérêt et les conditions du marché immobilier demeureront stables et qu'aucun changement important ne viendra modifier la réglementation gouvernementale ou les lois fiscales applicables ni les hypothèses concernant les taux d'occupation des immeubles de Northview, la réalisation de projets d'aménagement, la croissance future, les résultats d'exploitation, le rendement, les perspectives et les occasions d'affaires et la possibilité d'obtenir du financement ultérieur. L'information prospective comporte divers risques connus et inconnus et incertitudes, qui pourraient entraîner un écart important entre les faits, les résultats et le rendement réels de Northview et l'information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent notamment les risques liés à la propriété de biens immobiliers; aux flux de trésorerie disponibles; à l'emploi discrétionnaire du produit; au financement par emprunt; à l'aménagement et à la construction; au caractère essentiel de certains salariés; à la concentration de locataires; aux sommes à recevoir de locataires; aux besoins en capital; aux restrictions applicables aux rachats, aux taux d'intérêt; au crédit; aux liquidités; aux sinistres généraux non assurés; à la réglementation gouvernementale; aux questions environnementales; aux frais des services publics; à la responsabilité des porteurs de parts; à l'impôt foncier; aux conflits d'intérêts éventuels; aux participations importantes, à l'acquisition d'immeubles, à la dilution; ainsi que les facteurs de risque liés à la fiscalité.

Northview tient à préciser que cette liste de facteurs n'est pas exhaustive. Même si l'information prospective contenue dans le présent prospectus repose sur des hypothèses que Northview juge raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à cette information prospective. La totalité de l'information prospective contenue dans le présent prospectus est présentée sous réserve des avertissements qui précèdent et d'autres mises en garde et facteurs mentionnés dans le présent prospectus. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». L'information prospective est fournie en date de sa formulation et Northview, sauf si la loi l'y oblige, n'est nullement tenue de la mettre à jour ou de la réviser pour tenir compte d'une nouvelle information ou de la survenance d'événements ou de situations à venir.

NORTHVIEW

Northview est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société régie par une déclaration de fiducie modifiée datée du 5 mai 2016 (la « **déclaration de fiducie** ») sous le régime des lois de la province d'Alberta (et des lois fédérales canadiennes qui s'appliquent dans cette province). Northview est principalement une entreprise de placement et d'exploitation immobiliers axée sur les immeubles résidentiels multifamiliaux offrant un vaste éventail de logements locatifs, dont environ 24 000 appartements, sur plus de 60 marchés au Canada. Les objectifs de Northview sont les suivants :

1. procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et durables à long terme, payables mensuellement, avantageuses sur le plan fiscal, tirées de placements dans un portefeuille diversifié, composé principalement d'immeubles locatifs résidentiels situés partout au Canada;
2. accroître la valeur des actifs de Northview en vue d'optimiser la valeur des parts par une gestion efficace du portefeuille d'immeubles de Northview et par des acquisitions et aménagements rentables d'immeubles locatifs résidentiels.

Le siège de Northview est situé au 110, 6131 - 6th Street SE, Calgary (Alberta) T2H 1L9.

Au 30 juin 2016, Northview était propriétaire i) de 24 733 unités résidentielles comportant 419 suites directoriales et unités hôtelières et 24 314 logements multifamiliaux, desquels 8 235 suites sont situées dans la province d'Ontario, 2 285 dans la province de Québec, 7 241 dans l'Ouest du Canada, 4 151 dans le Canada atlantique et 2 402 dans le Nord canadien; et ii) d'immeubles commerciaux totalisant une superficie de 1 135 000 pieds carrés.

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Modifications apportées aux facilités de crédit

Avec prise d'effet le 30 septembre 2016, Northview a regroupé les soldes prélevés aux termes des facilités d'exploitation de 75 millions de dollars et de 45 millions de dollars en une nouvelle facilité de 150 millions de dollars. La facilité de crédit de 150 millions de dollars porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,75 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,0 % et vient à échéance le 12 mai 2018. Au 30 septembre 2016, la capacité d'emprunt maximale aux termes de cette facilité était de 106,7 millions de dollars.

Acquisitions et cessions récentes d'immeubles

Depuis le 30 juin 2016, Northview a réalisé les cessions suivantes en échange d'un produit brut total d'environ 43 millions de dollars. Le produit a servi à rembourser des prêts hypothécaires visant des immeubles et les facilités de crédit.

Le 1^{er} juillet 2016, Northview a réalisé la cession de deux immeubles situés à Tillsonburg, en Ontario en échange d'un produit brut de 9,6 millions de dollars.

Le 2 août 2016, Northview a réalisé la cession d'un immeuble situé à Woodstock, en Ontario en échange d'un produit brut de 4,2 millions de dollars et d'un immeuble situé à Trenton, en Ontario en échange d'un produit brut de 11,3 millions de dollars.

Le 11 août 2016, Northview a réalisé la cession de trois immeubles situés à Brantford, en Ontario en échange d'un produit brut de 3,5 millions de dollars.

Le 25 août 2016, Northview a réalisé la cession d'un immeuble situé à Kingston, en Ontario en échange d'un produit brut de 2,6 millions de dollars et d'un immeuble situé à St. Thomas, en Ontario en échange d'un produit brut de 11,8 millions de dollars.

Au cours de la période de trois mois close le 30 septembre 2016, 3,93 acres ont été acquises contre un montant total de 5,5 millions de dollars.

Financements hypothécaires

Depuis le 30 juin 2016, Northview a conclu des refinancements hypothécaires de 59,7 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,27 % et d'une durée à l'échéance de 10,2 ans. Le produit tiré des financements hypothécaires a servi au remboursement de prêts hypothécaires, d'emprunts de construction et de facilités d'exploitation et au financement d'activités d'aménagement et d'amélioration des immobilisations.

Acquisitions et cessions d'immeubles en cours

Au 30 septembre 2016, cinq immeubles d'une juste valeur de 34,3 millions de dollars faisaient l'objet de contrats de vente et devraient être vendus d'ici les trois à six prochains mois. Trois de ces immeubles d'une juste valeur totale de 30,6 millions de dollars demeurent soumis à des conditions.

Conformément aux pratiques de Northview et dans le cours normal de ses activités, Northview est en pourparlers en vue de l'acquisition éventuelle de nouveaux immeubles et de la cession d'immeubles existants. Rien ne garantit que ces acquisitions ou dispositions seront menées à terme. Northview prévoit poursuivre ses pourparlers actuels et chercher activement d'autres occasions d'acquisition, de placement et de cessions.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total du placement est estimé à environ 61 684 800 \$ après déduction de la rémunération des preneurs fermes de 2 601 450 \$ et des frais du placement estimés à 750 000 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net total du placement, après déduction de la rémunération des preneurs fermes de 2 991 667,50 \$ et des frais, est estimé à environ 71 050 020 \$.

Northview a l'intention d'utiliser le produit net du placement aux fins suivantes :

- i) 54 millions de dollars pour la réduction de l'endettement, y compris le remboursement des facilités de crédit utilisées pour le financement de projets de construction et d'aménagement. Les projets de construction et d'aménagement comprennent les 25 millions de dollars dépensés pour l'achat de terrains et les travaux de construction et d'aménagement à Airdrie, en Alberta, à Calgary, en Alberta et à Cambridge Bay, au Nunavut;
- ii) 5 millions de dollars pour les initiatives de création de valeur décrites à la page 4 du rapport de gestion intermédiaire;
- iii) 3 millions de dollars pour des occasions d'acquisition et d'aménagement en continu;
- iv) s'il en est, le solde pour les besoins liés au fonds de roulement. Si l'option de surallocation est exercée, le produit net supplémentaire sera utilisé pour la réduction de l'endettement et les besoins liés au fonds de roulement.

Même si Northview a l'intention d'utiliser le produit du placement comme il est décrit précédemment, l'emploi réel du produit net peut varier en fonction de ses besoins en capital et de ses besoins au niveau de l'exploitation ainsi qu'en fonction de sa situation sur le plan de l'entreprise et de l'exploitation. Veuillez vous reporter aux rubriques « Facteurs de risque » et « Relation entre Northview et certains preneurs fermes ». La direction de Northview pourra cependant décider à son gré de l'emploi réel du produit du placement.

VENTES ANTÉRIEURES

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, Northview n'a émis aucune part, aucun droit d'achat de parts ni aucune option d'achat de parts, sauf : i) 14 711 860 parts; ii) 120 808 attributions PILT aux

termes du plan d'attribution de parts (le « **PILT** »); iii) 29 951 unités de parts différées aux termes du régime d'unités de parts différées (le « **RUPD** »); et iv) 7 741 743 parts de SC de catégorie B, qui sont échangeables contre des parts à raison de une pour une, comme il est décrit plus amplement à la rubrique « Description des parts ».

Parts :

Mois d'émission	Parts émises	Prix par part
Octobre 2015.....	12 702 565	23,03 \$
Décembre 2015	13 885	17,55 \$
Février 2016	1 910 853 ¹⁾	16,38 \$
Mars 2016	325 ²⁾	18,46 \$
Juin 2016.....	210 ²⁾	22,41 \$
Août 2016	25 402	20,48 \$
Septembre 2016.....	58 620	21,33 \$

PILT :

Mois d'émission	Attributions PILT émises	Prix par attribution PILT
Février 2016	115 323	16,7400 \$
Mai 2016.....	5 485	19,3251 \$

RUPD :

Mois d'émission	Unités de parts différées émises	Prix par unité de part différée
Novembre 2015.....	10 026	19,1958 \$
Mai 2016.....	19 925	19,3251 \$

Parts de SC de catégorie B :

Mois d'émission	Parts de SC de catégorie B émises	Prix par part de SC de catégorie B
Octobre 2015.....	7 741 743 ³⁾	s.o. ³⁾

Notes :

- 1) 1 910 853 des parts de SC de catégorie B qui étaient émises en octobre 2015 ont été échangées contre des parts en février 2016.
- 2) 535 parts ont été émises à la conversion d'attributions au titre du régime incitatif à long terme (« **RILT** »), suivant le RILT.
- 3) Des 7 741 743 parts de SC de catégorie B émises en octobre 2015, 2 295 923 ont été émises au prix de 23,03 \$ la part. Les 5 445 820 parts de SC de catégorie B restantes ont été émises en échange de parts de société en commandite de catégorie B de True North Apartment Real Estate Investment Trust (« **True North** ») aux termes de l'opération décrite de façon plus complète dans la circulaire relative à l'opération (l'« **opération** »).

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS

Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto et y sont affichées aux fins de leur négociation sous le symbole NVU.UN. Le tableau qui suit présente, pour les périodes indiquées, les fourchettes des cours et les volumes de négociation des parts à la Bourse de Toronto.

	Haut	Bas	Volume
2015			
Octobre ¹⁾	20,78 \$	18,32 \$	2 533 650
Novembre.....	19,75 \$	17,77 \$	2 496 787
Décembre	18,52 \$	16,10 \$	4 153 638
2016			
Janvier	18,05 \$	15,63 \$	2 867 481
Février	17,85 \$	16,00 \$	2 246 297
Mars	19,38 \$	17,62 \$	2 805 651
Avril	19,94 \$	18,36 \$	1 753 571

	Haut	Bas	Volume
Mai	21,10 \$	19,26 \$	2 018 254
Juin	22,62 \$	20,38 \$	1 936 592
Juillet	22,88 \$	22,00 \$	1 270 536
Août	22,67 \$	19,88 \$	1 927 306
Septembre	21,90 \$	19,80 \$	2 309 650
Du 1 ^{er} octobre au 21 octobre	21,86 \$	20,79 \$	1 146 070

Note :

- 1) Représente les parts de NPR, qui étaient négociées sous le symbole NPR.UN avant la conclusion de l'opération.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit décrit la politique en matière de distributions de Northview figurant dans la déclaration de fiducie. La politique en matière de distributions (plus précisément, les exigences figurant dans la déclaration de fiducie relativement aux distributions) ne peut être modifiée que si les porteurs de parts approuvent la modification dans une proportion d'au moins 66 $\frac{2}{3}$ des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts. Sous réserve de la conformité avec la politique en matière de distributions, les décisions concernant les montants réellement distribuables seront prises par les fiduciaires de Northview (les « **fiduciaires** »), à leur appréciation.

Généralités

Northview a l'intention de verser des distributions en espèces à des niveaux qui, selon elle, pourront être maintenus à long terme et qui correspondent à environ 70 % des flux de trésorerie liés aux opérations. Aux termes de la déclaration de fiducie, Northview doit verser des distributions équivalant à son revenu imposable. Les fiduciaires, à leur appréciation, peuvent fixer un autre montant, qui ne peut toutefois être inférieur au montant nécessaire pour garantir que Northview n'aura pas à payer de l'impôt sur le revenu aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt pour l'année précédente. Les distributions pour un mois donné seront versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux chaque date de clôture des registres pour la distribution. La distribution pour un mois donné sera versée vers le 15^e jour du mois suivant. En outre, la déclaration de fiducie prévoit que le 31 décembre de chaque année, Northview distribuera au besoin un montant supplémentaire de façon à ne pas être assujettie à l'impôt sur son revenu ordinaire pour l'année en question. Il n'est pas prévu que des modifications seront apportées à la politique en matière de distributions de Northview.

Les commanditaires de chaque société en commandite qui est une filiale de Northview versent des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de SC de catégorie B qui sont fonction des distributions en espèces mensuelles que verse Northview aux porteurs de parts.

Si les fiduciaires déterminent que Northview ne dispose pas de suffisamment de liquidités pour faire le versement intégral d'une distribution, le versement peut comprendre l'émission de parts supplémentaires dont la valeur correspond à la différence entre le montant de la distribution et le montant des liquidités qui, de l'avis des fiduciaires, est disponible aux fins du versement de cette distribution. La valeur de chaque part ainsi émise correspondra au prix de rachat (défini ci-après à la rubrique « Droit de rachat ») de celle-ci. Immédiatement après une telle distribution de parts, le nombre de parts en circulation sera regroupé de façon telle que chaque porteur de parts détiendra après le regroupement le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution de parts supplémentaires.

IMPOSITION DES DISTRIBUTIONS

Tranche non imposable des distributions versées

Année	Unités agrafées ou parts de fiducie de NPR ¹⁾	Parts de SC de catégorie B ²⁾
2015 ³⁾	100 %	100 %
2014	56,6 %	49,4 %
2013	28,9 %	20,0 %
2012	2,6 %	2,6 %
2011	50,0 %	50,0 %

Notes :

- 1) NPR, société remplacée par Northview, a mis fin à sa structure d'unités agrafées après la fermeture des marchés le 31 janvier 2014.
- 2) Les distributions en 2012, en 2013 et en 2014 ont été versées par NPR Limited Partnership, à l'exception de la distribution de décembre 2013 et d'une partie de la distribution de janvier 2014, qui étaient des dividendes déclarés par NorSerCo Inc.
- 3) En raison de l'opération, l'année d'imposition est réputée correspondre à la période de dix mois close le 30 octobre 2015; pour la période de deux mois close le 31 décembre 2015, la tranche non imposable des distributions versées sur les parts de Northview et les parts de SC de catégorie B représentait 79,7 % et 100,0 %, respectivement, de ces distributions. La tranche non imposable des distributions de True North versées sur ses parts de fiducie et ses parts de SC de catégorie B représentait 100,0 % de ces distributions pour la période de dix mois close le 30 octobre 2015.

Le tableau qui précède présente la tranche non imposable des distributions versées par Northview aux porteurs de parts de 2011 à 2015. Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en règle générale réduit de la tranche non imposable des distributions versées au porteur de parts (autre que la tranche non imposable de certains gains en capital). Le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure, le cas échéant, où le prix de base rajusté de ses parts représenterait sinon un montant négatif, même si le porteur de parts n'a pas vendu ses parts ni n'en a par ailleurs disposé. Veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » ci-après.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Depuis le 30 juin 2016, date des états financiers intermédiaires déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, il n'y a eu aucun changement important à la structure du capital de Northview, sauf en ce qui a trait à la réception du produit net du placement de Northview. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Le tableau suivant présente la structure du capital de Northview au 30 juin 2016, compte non tenu et compte tenu du placement.

	Au 30 juin 2016 (en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Données pro forma Au 30 juin 2016 (compte tenu du placement) ¹⁾ (en milliers de dollars, sauf les montants par part)
Dette :		
Emprunts hypothécaires	1 644 037 \$	1 644 037 \$
Facilités de crédit	199 396 \$	145 711 \$
Débentures convertibles	23 460 \$	23 460 \$
Total de la dette (excluant les capitaux propres)	<u>1 866 893 \$</u>	<u>1 813 208 \$</u>
Porteurs de parts ^{2), 3), 4)}		
Capitaux propres	1 041 316 \$	1 103 001 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	132 308 \$	132 308 \$
Total pour les porteurs de parts	<u>1 173 624 \$</u>	<u>1 235 309 \$</u>
Capitalisation totale	<u>3 040 517 \$</u>	<u>3 048 517 \$</u>
Parts ⁵⁾		
Nombre de parts en circulation	46 322 028	49 397 028
Nombre de parts de société en commandite de catégorie B en circulation	5 898 686	5 898 686
Total des parts	<u>52 220 714</u>	<u>55 295 714</u>

Notes :

- 1) Si l'option de surallocation est exercée en entier, la structure du capital consolidé au 30 juin 2016 (compte tenu du présent placement) se détaillera ainsi : les facilités de crédit totaliseront 136 346 \$, les capitaux propres totaliseront 1 112 366 \$, le total pour les porteurs de parts totalisera 1 244 674 \$, le nombre de parts en circulation sera de 49 858 278 et le total des parts sera de 55 756 964.
- 2) Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts en excluant les participations ne donnant pas le contrôle.
- 3) Compte non tenu de la conversion des débentures convertibles en 966 386 parts venant à échéance le 30 juin 2019.
- 4) Aux fins de la présentation des états financiers, les parts de société en commandite de catégorie B sont classées à titre de passifs en vertu des IFRS.
- 5) Le nombre total de parts et de parts de société en commandite de catégorie B autorisé et pouvant être émis est illimité.

Dette

Conformément à la déclaration de fiducie, Northview ne contractera ni ne prendra en charge de dette si, après avoir contracté ou pris en charge cette dette, Northview a une dette représentant plus de 70 % de la valeur comptable brute du total des actifs de Northview. La direction suit un plan stratégique clair visant à réduire la dette au cours des prochaines années. La mise en œuvre réussie des initiatives de création de valeur stratégique, tel qu'il est décrit à la page 4 du rapport de gestion intermédiaire, conjuguée au plan de cession des actifs non essentiels, devrait faire passer le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute sous la barre des 55 % d'ici trois à cinq ans, et l'objectif à long terme est de maintenir le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute entre 50 % et 55 %.

Au 30 juin 2016, le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute, excluant les débentures convertibles, était de 60 %. Le ratio pro forma de la dette par rapport à la valeur comptable brute de Northview, excluant les débentures convertibles, compte tenu du placement, sera d'environ 58 %, et le ratio de la dette par rapport à la valeur comptable brute, excluant les débentures convertibles, sera d'environ 58 % si l'option de surallocation est exercée en entier.

MODE DE PLACEMENT

Sous réserve des modalités de la convention de prise ferme, Northview a convenu d'émettre et de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, le 31 octobre 2016, un total de 3 075 000 parts offertes au prix de 21,15 \$ la part offerte, pour une contrepartie totale de 65 036 250 \$ payable en espèces à Northview par les preneurs fermes

contre livraison des parts offertes. Le 12 octobre 2016, soit le jour de bourse où l'annonce du présent placement a été faite, le cours de clôture d'une part à la Bourse de Toronto était de 21,80 \$. Le prix des parts offertes a été établi à la suite de négociations entre Northview et les preneurs fermes et il a été tenu compte du cours des parts. Northview a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,846 \$ la part offerte placée aux termes des présentes en contrepartie des services fournis par les preneurs fermes dans le cadre du placement de ces parts offertes dans le cadre d'un appel public à l'épargne, pour un total de 2 601 450 \$.

Si la conclusion du placement a lieu après la fermeture des bureaux le 31 octobre 2016 (pour un motif autre que le manquement des preneurs fermes à respecter leurs obligations aux termes de la convention de prise ferme), Northview a convenu avec les preneurs fermes que le prix d'offre sera réduit du montant de la distribution d'octobre, soit 0,1358 \$ la part; il est entendu toutefois que la rémunération des preneurs fermes payable aux preneurs fermes demeurera inchangée à 0,846 \$ la part.

Northview a accordé aux preneurs fermes une option de surallocation visant l'achat d'un maximum de 461 250 parts offertes supplémentaires au prix de 21,15 \$ la part offerte supplémentaire, qu'ils peuvent exercer à l'occasion, en totalité ou en partie, sur préavis d'au moins 48 heures, à tout moment dans les 30 jours suivant la date de clôture, afin de tenir compte des surallocations, le cas échéant, et de stabiliser les marchés. Le souscripteur qui acquiert des parts offertes faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit comblée en fin de compte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit brut total du placement sera de 74 791 687,50 \$, la rémunération des preneurs fermes, de 2 991 667,50 \$ et le produit net revenant à Northview (avant la déduction des frais du placement), de 71 800 020 \$.

La Bourse de Toronto a approuvé conditionnellement l'inscription à sa cote des parts offertes. Cette inscription est conditionnelle au respect par Northview de toutes les exigences d'inscription de la Bourse de Toronto au plus tard le 13 janvier 2017.

Les droits pouvant être émis en vertu du régime de droits des porteurs de parts relativement aux parts offertes seront émis à la clôture.

Northview a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants, employés, partenaires et mandataires à l'égard de certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile qui découle des lois sur les valeurs mobilières canadiennes provinciales, ou de participer à tout paiement que les preneurs fermes pourraient être tenus de verser à cet égard.

Aux termes des instructions générales des commissions sur les valeurs mobilières pertinentes, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts offertes. Toutefois, la restriction qui précède comporte certaines exceptions dans les cas où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente relativement aux parts offertes ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent également les offres d'achat ou les achats autorisés en vertu des règlements et des règles de la Bourse de Toronto qui ont trait à la stabilisation et au maintien passif du marché, de même que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte de clients là où les ordres n'ont pas été sollicités pendant la durée du placement. Suivant la première exception mentionnée, dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts en excédent du présent placement et effectuer des opérations qui fixent ou stabilisent le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui pourraient autrement prévaloir sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues en tout temps.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts offertes initialement au prix d'offre précisé à la page couverture du présent prospectus. Après que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes au prix précisé à la page couverture, ils pourront diminuer le prix d'offre et le modifier encore à l'occasion sans toutefois dépasser le montant figurant en page couverture, et leur rémunération sera réduite du montant de la différence entre le prix global des parts offertes payé par les souscripteurs et le produit versé par les preneurs fermes à Northview.

Les parts n'ont pas été inscrites ni ne seront inscrites en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis ou des lois sur les valeurs mobilières d'État des États-Unis applicables et, sous réserve des dispositions en matière

d'inscription de ces lois ou de certaines dispenses d'inscription qu'elle prévoient, les parts ne peuvent être offertes, vendues, transférées, livrées ou par ailleurs aliénées, directement ou indirectement, aux États-Unis. Chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir ou vendre les parts aux États-Unis, sauf en conformité avec la Règle 144A prise en application de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis. En outre, tant qu'un délai de 40 jours ne s'est pas écoulé après le début du placement des parts, une offre ou une vente des parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) peut contrevenir aux obligations d'inscription de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis, à moins qu'elle ne soit faite en conformité avec une dispense d'inscription en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières des États-Unis et des dispenses semblables en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'État applicables.

Northview a convenu que, si elle n'obtient pas l'approbation préalable des coresponsables des livres au nom des preneurs fermes, elle n'offrira, ne vendra ni ne cédera par ailleurs des parts ou des titres convertibles en parts ou pouvant être échangés ou exercés en vue d'obtenir des parts (sauf les parts offertes aux termes des présentes et les options d'achat de parts accordées aux termes du régime d'options) ou des parts émises aux termes du PILT, du RUPD, du RILT ou, en ce qui concerne les parts de SC de catégorie B, de conventions de sociétés en commandite qui sont des filiales, pendant une période de 90 jours à compter de la date de clôture ni n'annoncera publiquement son intention d'agir ainsi.

La clôture du placement est conditionnelle à ce que chacun des fiduciaires et des membres de l'équipe de direction de Northview conviennent dans une convention de blocage devant être signée simultanément à la clôture du placement que, s'ils n'obtiennent pas l'approbation préalable des coresponsables des livres au nom des preneurs fermes, aucun d'eux n'offrira, ne vendra ni ne cédera par ailleurs des parts ou des titres convertibles en parts ou pouvant être échangés ou exercés en vue d'obtenir des parts pendant une période de 90 jours à compter de la date de clôture ni n'annoncera publiquement son intention d'agir ainsi.

Les inscriptions des participations dans les parts offertes détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et leur transfert seront effectuées par voie électronique au moyen du système ITSC de la CDS. Les parts offertes inscrites au nom de CDS ou de son prête-nom seront déposées sous forme électronique auprès de la CDS au moyen de l'ITSC à la date de clôture. Les acquéreurs de parts offertes recevront uniquement un avis d'exécution du courtier inscrit auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel une participation véritable est acquise dans les parts.

RELATION ENTRE NORTHVIEW ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

CIBC, Scotia, BMO, TD et RBC, cinq des preneurs fermes, sont chacune des filiales en propriété exclusive de banques membres du même groupe, lesquelles banques sont les principaux prêteurs de Northview aux termes des facilités de crédit ou des financements hypothécaires à l'égard de certains immeubles de Northview, selon le cas. Au 30 juin 2016, Northview devait à certaines banques membres du même groupe un montant total de 199 millions de dollars aux termes des facilités de crédit. Northview respecte actuellement les modalités des facilités de crédit. Northview confirme qu'il n'y a eu aucun manquement ni aucune renonciation à l'égard des modalités des facilités de crédit. Elle a l'intention d'utiliser le produit net du placement pour la réduction de l'endettement, y compris le remboursement des facilités de crédit, pour des initiatives de création de valeur, pour des occasions d'acquisition et d'aménagement en continu et pour les exigences relatives au fonds de roulement.

En conséquence, dans le cadre du placement, Northview peut être considérée comme un « émetteur associé » à CIBC, à Scotia, à BMO, à TD et à RBC aux fins de la réglementation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada. La décision de CIBC, de Scotia, de BMO, de TD et de RBC d'agir à titre de preneurs fermes a été prise indépendamment de ces banques, et ces banques n'ont aucunement influencé les modalités du placement. CIBC, Scotia, BMO, TD et RBC ne tireront aucun avantage du placement autre qu'une partie de la rémunération des preneurs fermes payable par Northview. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». Des immeubles de placement précis ont été donnés en garantie pour les facilités de crédit. Tout changement important à la situation financière de Northview ou à la valeur des titres depuis la signature des conventions régissant les facilités de crédit dont il est question dans le présent prospectus simplifié, dans les documents intégrés par renvoi aux présentes ou dans les documents déposés sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com (ou communiqués au public de quelque autre manière) depuis la création de Northview est survenu dans le cours normal des activités de Northview.

DESCRIPTION DES PARTS

Les participations véritables dans Northview comprennent les deux catégories décrites ci-dessous :

1. une catégorie décrite et désignée sous le nom de « **parts** », lesquelles parts sont assorties des droits, des restrictions et des conditions décrits dans la déclaration de fiducie et résumés aux présentes. Un nombre illimité de parts peuvent être créées et émises aux termes de la déclaration de fiducie. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts avec droit de vote spécial (collectivement, les « **porteurs de parts avec droit de vote** »). Chaque part est transférable et représente une participation véritable indivise égale dans les distributions de Northview, qu'il s'agisse de bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes et, en cas de liquidation ou de dissolution de Northview, dans les actifs de Northview (déduction faite du passif de Northview) ou de tout autre actif net de Northview;
2. une catégorie décrite et désignée sous le nom de « **parts avec droit de vote spécial** », lesquelles parts peuvent être émises par Northview, de temps à autre, aux porteurs inscrits de titres qui peuvent éventuellement faire l'objet d'un échange, d'un exercice ou d'une conversion pour obtenir des parts et confèrent, aux assemblées des porteurs de parts avec droit de vote, un nombre de voix correspondant au nombre de parts contre ou en lesquelles les titres en question peuvent être échangés, exercés ou convertis, mais elles ne donnent pas droit aux distributions de Northview.

Toutes les parts sont assorties de droits et de priviléges égaux et ne peuvent faire l'objet d'aucun appel de versement subséquent. À l'exception de ce qui est décrit ci-dessous à la rubrique « Droit de rachat », les parts ne comportent aucun droit de conversion, droit de rachat au gré du porteur ou de Northview ou droit préférentiel de souscription. Les fiduciaires peuvent fractionner ou regrouper les parts avec droit de vote spécial émises et en circulation sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'approbation des porteurs de parts avec droit de vote.

Les investisseurs éventuels ne doivent pas considérer les parts comme des actions de Northview. Un porteur de parts bénéficie pour l'essentiel des protections, des droits et des recours consentis à un actionnaire dans la Loi ABCA (définie ci-après), sauf pour ce qui est des droits prévus par la loi qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société régie par la Loi ABCA, y compris, par exemple, les « droits à la dissidence » relativement à certaines opérations d'entreprise et à certains changements fondamentaux, le droit de présenter des propositions d'actionnaires à des assemblées des actionnaires ou le droit d'intenter des actions pour abus ou des actions obliques. Les fiduciaires ont des pouvoirs, des responsabilités et des obligations comparables à ceux incombant au conseil d'administration d'une société régie par la Loi ABCA. Les protections, droits et recours offerts à un porteur de parts sont décrits dans la déclaration de fiducie.

Aucun certificat ne sera délivré à l'égard de fractions de parts et les fractions de parts ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs. Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi. En outre, Northview n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas inscrite en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt puisqu'elle n'exerce pas et n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Les parts avec droit de vote spécial sont assorties des autres droits et restrictions que les fiduciaires peuvent établir au moment de l'émission de ces parts; toutefois, les parts avec droit de vote spécial ne permettent, en aucun cas, à leurs porteurs de recevoir des distributions de Northview. La déclaration de fiducie prévoit que les parts avec droit de vote spécial acquises par Northview ou un membre de son groupe cesseront immédiatement d'être assorties d'un droit de vote aux assemblées des porteurs de parts. Les parts avec droit de vote spécial émises aux porteurs de parts de SC de catégorie B ne peuvent être transférées que dans les mêmes circonstances que les parts de SC de catégorie B connexes, sont attestées uniquement par les certificats représentant les parts de SC de catégorie B et seront annulées au moment de l'échange des parts de SC de catégorie B contre des parts de Northview. Les parts avec droit de vote spécial peuvent être rachetées au gré de leur porteur à tout moment moyennant une contrepartie nominale.

Au 30 juin 2016, il y avait 46 322 028 parts émises et en circulation, 966 386 unités de débentures convertibles, 177 104 attributions PILT, 2 445 attributions RILT et 29 951 unités de parts différenciées émises ou pouvant être émises

aux termes des régimes incitatifs fondés sur des parts de Northview, nommément le PILT, le RILT et le RUPD. Le PILT est utilisé à la place de l'ancien RILT. Au 30 juin 2016, 5 898 686 parts avec droit de vote spécial et 5 898 686 parts de SC de catégorie B étaient émises et en circulation sous réserve de leur conversion conformément à leurs modalités, lesquelles parts sont, ensemble, échangeables contre 5 898 686 parts. Se reporter à la rubrique « Structure de capital consolidé ».

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts à titre d'investisseurs de Northview et les caractéristiques des parts sont régis par la déclaration de fiducie. Bien que la déclaration de fiducie confère à un porteur de parts bon nombre des mêmes protections, droits et recours en tant qu'investisseur qu'aurait l'actionnaire d'une société régie par la *Business Corporations Act* (Alberta) (la « **Loi ABCA** »), il existe d'importantes différences.

La déclaration de fiducie renferme des dispositions qui visent à limiter la responsabilité des porteurs de parts en ce qui a trait aux dettes et aux autres obligations de Northview, mais aucune disposition d'une loi n'a par le passé confirmé la responsabilité limitée des porteurs de parts d'une manière qui se compare à la responsabilité limitée des actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA. Certaines législatures provinciales ont adopté des lois qui prévoient une responsabilité limitée pour les porteurs de parts de fiducies de revenu ouvertes, comme Northview, qui sont régies selon les règles qui s'appliquent aux contrats dans leur territoire. Toutefois, certaines de ces lois n'ont pas encore été testées devant les tribunaux et il est possible que la protection qu'elles offrent à un porteur de parts puisse être remise en question avec succès pour des motifs de compétence ou d'autres motifs.

De nombreuses dispositions de la Loi ABCA concernant la gouvernance et la gestion d'une société ont été intégrées dans la déclaration de fiducie. Ainsi, les porteurs de parts sont en droit d'exercer des droits de vote à l'égard de leurs avoirs en parts d'une façon qui se compare à l'exercice de ces droits par les actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA et d'élire les fiduciaires et les auditeurs. La déclaration de fiducie comprend également des dispositions calquées sur des dispositions comparables de la Loi ABCA qui traitent de la convocation et de la tenue d'assemblées des porteurs de parts et de réunions des fiduciaires, de quorum pour de telles assemblées et réunions et des procédures devant y être suivies, de même que du droit des porteurs de parts de participer au processus de prise de décisions lorsque des mesures fondamentales sont proposées. Les questions à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts est requise aux termes de la déclaration de fiducie sont généralement moins nombreuses que les droits conférés aux actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA, mais comprennent de fait certaines mesures fondamentales que Northview peut prendre. Ces droits d'approbation des porteurs de parts sont complétés par les dispositions des lois sur les valeurs mobilières qui s'appliquent généralement aux émetteurs (qu'il s'agisse de sociétés par actions, de fiducies ou d'autres entités) qui sont des « émetteurs assujettis » ou l'équivalent, ou qui sont inscrits à la Bourse de Toronto (par exemple, les exigences d'approbation relatives aux parties liées ou aux autres opérations qui sont visées par le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (la Norme canadienne 61-101 ailleurs qu'au Québec)). La déclaration de fiducie comprend des dispositions qui portent sur l'indépendance des fiduciaires, la composition des comités du conseil, notamment le comité d'audit, et les conflits d'intérêts, qui, selon le cas, s'inspirent des dispositions de la Loi ABCA et qui sont complétées par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les porteurs de parts ne peuvent invoquer un droit à la dissidence aux termes duquel les actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certains changements fondamentaux visant la société sont entrepris (comme une fusion, une prorogation en vertu des lois d'un autre territoire, la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, une opération de fermeture ou un ajout, une modification ou une suppression des dispositions visant à restreindre i) l'entreprise ou les entreprises que la société peut exploiter ou ii) l'émission, le transfert ou la propriété d'actions). Les porteurs de parts n'ont pas non plus de recours semblables au recours en cas d'abus prévu par la loi qui est conféré aux actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA lorsque la société prend des mesures qui sont abusives, injustement préjudiciables ou qui ne tiennent pas compte des intérêts des porteurs de titres et de certaines autres parties. Les actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA peuvent également s'adresser au tribunal afin que soient ordonnées la liquidation et la dissolution de la société dans de telles circonstances, alors que les porteurs de parts ne peuvent invoquer que les dispositions générales de la déclaration de fiducie qui permettent la dissolution de Northview au moyen d'une résolution spéciale adoptée par les porteurs de parts. Les actionnaires d'une société régie par la Loi ABCA peuvent également s'adresser au tribunal pour la nomination d'un inspecteur qui enquêtera sur la façon dont l'entreprise de la société et

des membres de son groupe est exploitée s'il y a motif de croire qu'il y a eu des manœuvres frauduleuses, malhonnêtes ou abusives. La déclaration de fiducie permet la nomination d'un inspecteur pour qu'il d'enquête sur l'exercice par les fiduciaires de leurs responsabilités et fonctions à la demande des porteurs de 25 % des parts en circulation, mais ce processus ne serait pas assujetti à la supervision du tribunal ni ne permettrait de se prévaloir des autres procédures, droits et recours d'enquête possibles en vertu de Loi ABCA. La Loi ABCA permet également à des actionnaires d'instituer des actions obliques ou d'intervenir dans le cadre de telles actions au nom de la société ou de l'une ou l'autre de ses filiales avec la permission du tribunal. La déclaration de fiducie ne prévoit aucun droit comparable permettant aux porteurs de parts d'intenter une procédure judiciaire en ce qui concerne Northview ou d'y participer.

Achats de parts

Northview peut, à l'occasion, acheter des parts aux fins d'annulation conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prévues par les politiques applicables des bourses et des organismes de réglementation. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et il doit être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci. Un porteur de parts n'aura en aucun temps le droit d'exiger de Northview qu'elle procède à un achat de ses parts.

Droit de rachat

Les parts sont rachetables en tout temps au gré de leurs porteurs sur remise à Northview du ou des certificats représentant les parts en question ou d'instructions écrites quant au nombre de parts qui doivent être rachetées, ainsi que d'un avis demandant le rachat correctement rempli et dûment signé. Suivant la réception de la demande de rachat par Northview, tous les droits à l'égard des parts déposées en vue de leur rachat et aux termes de celles-ci sont cédés, et le porteur de ces parts a le droit de toucher un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant au moins élevé des prix suivants : i) 90 % du « cours » des parts sur le marché principal à la cote duquel les parts sont affichées pour négociation pendant la période de vingt (20) jours de bourse prenant fin à la date à laquelle les parts ont été remises à Northview en vue de leur rachat; et ii) le « cours de clôture » des parts sur le marché principal à la cote duquel les parts sont affichées pour négociation à la date à laquelle les parts ont été remises à Northview en vue de leur rachat.

Aux fins de ce calcul, le « cours » est un montant correspondant à la moyenne pondérée du cours de clôture des parts pour chacun des jours de bourse où il y avait un cours de clôture. Il est toutefois entendu que si la bourse ou le marché pertinent ne fournit pas de cours de clôture, mais uniquement le cours le plus haut et le cours le plus bas des parts négociées un jour déterminé, le « cours » est un montant correspondant à la moyenne entre les cours extrêmes pour chacun des jours de bourse où il y a eu négociation. Il est aussi entendu que, s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché pertinent pendant moins de cinq des 20 jours de bourse, le « cours » correspond à la moyenne pondérée des cours suivants établie pour chacun des 20 jours de bourse : la moyenne pondérée entre le dernier cours acheteur et le dernier cours vendeur des parts pour chaque jour où il n'y a pas eu de négociation, le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture ou la moyenne pondérée entre les cours le plus haut et le plus bas des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts négociées un jour déterminé. Le « cours de clôture » pour un jour déterminé est un montant correspondant au cours de clôture des parts s'il y a eu négociation à cette date et que la bourse ou le marché fournit un cours de clôture, un montant correspondant à la moyenne pondérée entre les cours extrêmes des parts s'il y a eu négociation et que la bourse ou un autre marché ne fournit que les cours extrêmes des parts négociées un jour déterminé ou la moyenne pondérée entre les derniers cours acheteur et vendeur des parts si aucune négociation n'a été effectuée à cette date.

Le prix de rachat global en espèces payable par Northview à l'égard de parts remises en vue de leur rachat au cours d'un mois civil doit être acquitté au moyen d'un paiement en espèces au plus tard le dernier jour du mois civil suivant. Toutefois, les porteurs n'ont pas le droit de toucher des espèces au moment du rachat de leurs parts dans les cas suivants : i) le montant total payable par Northview à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées en vue de leur rachat au cours du même mois civil excède 50 000 \$, étant toutefois entendu que les fiduciaires peuvent, à leur entière appréciation, renoncer à cette restriction; ii) au moment où ces parts sont déposées en vue de leur rachat, les parts en circulation de Northview ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse en vue de leur négociation ni négociées ou cotées sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur entière appréciation,

offre des cours représentatifs de la juste valeur marchande des parts; ou iii) la négociation normale de parts est suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché sur lequel les parts de Northview sont cotées en vue de leur négociation) à la date à laquelle les parts sont déposées en vue de leur rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de vingt jours de bourse commençant immédiatement après la date à laquelle les parts sont déposées en vue de leur rachat.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de toucher des espèces au moment du rachat de parts en raison de l'une des restrictions qui précédent, le prix de rachat de ces parts doit être acquitté au moyen d'une distribution en nature de certains titres détenus par Northview, tel qu'il est établi par les fiduciaires et sous réserve des approbations réglementaires applicables. Aucune fraction de titre détenu par Northview (les « **titres** ») ne sera distribuée et, lorsque le nombre de titres devant être reçus par un porteur de parts comprend une fraction ou un multiple inférieur à 100 \$ de capital, ce nombre doit être arrondi au nombre entier ou au multiple intégral de 100 \$, selon le cas, inférieur le plus près. Northview a droit à tout le revenu payé ou accumulé et impayé sur les titres à la date de la distribution en nature. Les porteurs des titres devront se conformer aux dispositions de toutes les conventions importantes qui portent sur ces titres.

Restrictions applicables aux non-résidents

La déclaration de fiducie prévoit que les non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent en aucun temps être propriétaires véritables de plus 49 % des parts, pourcentage calculé avant et après dilution (ce qui comprend les parts pouvant être émises suivant la conversion ou l'échange de titres échangeables) et les fiduciaires doivent informer l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres doit, à la demande de Northview, exiger une déclaration à l'égard du territoire de résidence des propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres apprend, du fait de ces déclarations, que les propriétaires véritables de plus de 49 % des parts sont ou peuvent être des non-résidents ou que cette situation est imminente, il en avisera les fiduciaires et, après avoir reçu des directives de ceux-ci, peut en faire l'annonce publique et n'acceptera aucune souscription de parts d'une personne ni n'inscrira un transfert de parts ni n'en émettra à son nom, à moins que cette personne ne fournis une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et ne détient pas ses parts au bénéfice de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres établit que plus de 49 % des parts sont détenues en propriété véritable par des non-résidents, il peut, après avoir reçu des directives et une indemnité convenable de la part des fiduciaires, envoyer un avis aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse à celui de l'acquisition ou de l'inscription, ou de la manière que les fiduciaires peuvent juger équitable et pratique, exigeant de ces porteurs qu'ils vendent la totalité ou une partie de leurs parts dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre précisé de parts ou fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, entre-temps, suspendre les droits relatifs au vote et aux distributions se rattachant à ces parts. Au moment d'une telle vente, les porteurs visés cessent d'être les porteurs des parts et leurs droits se limitent à celui de recevoir le produit net résultant de cette vente suivant la remise des certificats représentant ces parts, le cas échéant.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Dans le présent sommaire, tous les termes qui se trouvent entre guillemets et qui ne sont pas par ailleurs définis dans les présentes ont le sens qui leur est attribué dans la Loi de l'impôt.

De l'avis des conseillers, le texte suivant résume les principales incidences fiscales fédérales canadiennes, selon de la Loi de l'impôt, généralement applicables au souscripteur qui acquiert des parts offertes aux termes du placement et qui, à tout moment pertinent aux fins de la Loi de l'impôt,

1. est ou est réputé être résident du Canada,
2. n'a pas de lien de dépendance avec Northview et les preneurs fermes,

3. n'est pas membre du groupe de Northview ni des preneurs fermes,
 4. détient toutes les parts offertes comme immobilisations, et
 5. n'est pas exonéré de l'impôt prévu par la Partie I de la Loi de l'impôt
- (chacun, un « **porteur** »).

En général, les parts offertes d'un porteur seront considérées comme des immobilisations du porteur s'il ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises lors d'une opération considérée comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Un porteur dont les parts offertes ne seraient pas par ailleurs considérées comme des immobilisations pourrait dans certaines circonstances faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que ses parts offertes et chaque autre « titre canadien » qu'il détient au cours de l'année d'imposition durant laquelle il fait le choix et de toute année d'imposition ultérieure soient considérés comme des immobilisations. Chacun de ces porteurs devrait consulter son propre conseiller en fiscalité pour savoir si le choix prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt lui est ouvert ou s'il est souhaitable dans sa situation personnelle.

Le présent sommaire ne s'applique pas au porteur

1. qui est une « institution financière » aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché de la Loi de l'impôt, une « institution financière déterminée » ou une société de personnes,
2. dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé »,
3. qui a choisi de calculer ses résultats fiscaux canadiens dans une devise conformément aux règles de déclaration d'une « monnaie fonctionnelle » prévues dans la Loi de l'impôt, ou
4. qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » concernant des parts offertes.

Tous ces porteurs devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité au sujet d'un placement éventuel dans les parts offertes.

Le présent sommaire ne traite pas de la déductibilité des intérêts payables par un porteur qui a emprunté de l'argent pour acquérir les parts offertes aux termes du placement.

Le présent sommaire repose sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et des règlements, sur toutes les modifications spécifiques que l'on se propose d'apporter à la Loi de l'impôt et aux règlements qui ont été annoncées par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), sur la compréhension qu'ont les conseillers des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (« **ARC** ») publiées par écrit avant la date des présentes, et sur l'attestation visant certaines questions de fait qu'un membre de la haute direction de Northview et a fournie. Le présent sommaire suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont proposées actuellement, mais rien ne garantit qu'elles seront adoptées ni qu'elles le seront dans leur version proposée. Il ne prend par ailleurs en considération ni ne prévoit aucune modification du droit, des politiques administratives ou des pratiques d'imposition (par voie d'interprétations, de décisions ou de mesures législatives, réglementaires, administratives, gouvernementales ou judiciaires), pas plus qu'il ne tient compte des lois fiscales d'une province ou d'un territoire du Canada ou d'un territoire étranger, lesquelles pourraient être très différentes des incidences fiscales fédérales canadiennes exposées aux présentes.

Le présent sommaire n'est pas et ne se veut pas un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur donné, et il ne doit pas être interprété comme tel. Il est de nature générale et n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes applicables à un placement dans les parts offertes. Les conséquences de l'impôt sur le revenu et les autres conséquences fiscales pour un porteur donné, liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts offertes, varieront selon la situation personnelle du porteur, notamment la province

ou le territoire où il réside ou exploite une entreprise. Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité au sujet des conséquences fiscales d'un placement dans les parts offertes applicables à leur situation personnelle.

Aux fins du présent sommaire, un renvoi à Northview est un renvoi à celle-ci seulement, et non un renvoi à une entité ou à une société de personnes filiales.

Statut de Northview

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

Le présent sommaire suppose que Northview est actuellement et sera en tout temps une « fiducie de fonds commun de placement ». Un membre de la haute direction de Northview a avisé les conseillers que Northview remplit toutes les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en tout temps, et qu'elle entend continuer de les remplir. **Si Northview n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment, certaines conséquences fiscales en matière d'impôt sur le revenu seraient à certains égards très différentes et défavorables par rapport à celles exposées dans le présent sommaire.**

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD prévues par la Loi de l'impôt imposent certaines fiducies et sociétés de personnes cotées en bourse et leurs porteurs de parts d'une façon semblable aux sociétés et à leurs actionnaires.

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à toute fiducie ou société de personnes qui est une « fiducie-EIPD » ou une « société de personnes-EIPD ». Une fiducie-EIPD est définie comme une fiducie résidant au Canada si les « placements » de la fiducie sont inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public et que la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille ». Les biens hors portefeuille comprennent certains placements i) dans des immeubles situés au Canada ii) dans des sociétés et des fiducies résidant au Canada et iii) dans des sociétés de personnes ayant des liens déterminés au Canada.

Une fiducie-EIPD n'est pas autorisée à déduire un montant qu'elle paie ou doit payer à ses porteurs de parts à l'égard du total de ce qui suit : i) le revenu net tiré des entreprises qu'elle exploite au Canada, ii) le revenu (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie-EIPD) tiré de ses biens hors portefeuille, iii) les gains en capital nets imposables découlant de la disposition de biens hors portefeuille. Les montants que la fiducie-EIPD ne peut déduire seront imposés entre ses mains à des taux semblables aux taux fédéral et provincial combinés applicables aux sociétés. Ces montants non déductibles seront traités entre les mains des porteurs de parts comme des dividendes imposables d'une société canadienne imposable et seront imposables comme tels. Le porteur de parts qui est un particulier et qui reçoit une telle distribution sera tenu de l'inclure dans son revenu à titre de dividende, sous réserve des règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables aux dividendes déterminés reçus d'une société canadienne imposable. Le porteur de parts qui est une société et qui reçoit une telle distribution sera en général tenu de l'inclure dans son revenu à titre de dividende, mais aura en général le droit de déduire un montant équivalent de son revenu imposable et de traiter le dividende comme un « dividende déterminé » aux fins du calcul de son « compte de revenu à taux général » ou de son « compte de revenu à taux réduit », selon le cas. Certaines sociétés, notamment les « sociétés privées » ou « sociétés assujetties » pourraient être tenues de payer un impôt remboursable, prévu par la Partie IV de la Loi de l'impôt, sur la distribution si elles pouvaient la déduire dans le calcul de leur revenu imposable. En général, une distribution versée à titre de remboursement de capital ne sera pas assujettie règles relatives aux EIPD.

Northview ne sera pas une fiducie-EIPD à l'égard d'une année d'imposition donnée et elle ne sera donc pas assujettie aux règles relatives aux EIPD pour l'année en question si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » pendant toute l'année (l'**« exception visant les FPI »**).

L'exception visant les FPI renferme un certain nombre de critères techniques et la question de savoir si Northview est admissible à l'exception visant les FPI au cours d'une année d'imposition ne peut être tranchée qu'à la fin de l'année d'imposition.

La direction a avisé les conseillers que la structure actuelle de Northview devrait lui permettre d'être admissible à l'exception visant les FPI en 2016 et chaque année ultérieure. Par contre, rien ne garantit que Northview sera admissible à l'exception visant les FPI une année donnée, et Northview n'a pas demandé et n'a pas l'intention de demander à l'ARC une décision anticipée en matière d'impôt à cet égard. Rien ne garantit que les placements ultérieurs de Northview ou que les activités qu'elle entreprendra n'entraîneront pas l'omission de Northview de se conformer à l'exception visant les FPI. Les conseillers n'ont pas examiné et n'examineront pas la conformité de Northview aux conditions de l'exception visant les FPI. Si Northview cesse d'être admissible à l'exception visant les FPI pour une année d'imposition, les conséquences fiscales en matière d'impôt sur le revenu pourraient être très différentes et défavorables par rapport à celles exposées dans le présent sommaire – en particulier, certains montants, tel qu'il est indiqué précédemment, pourraient ne pas être déductibles par Northview (ce qui réduirait le montant de l'encaisse que Northview pourrait distribuer) et inclus dans le revenu des porteurs aux fins de la Loi de l'impôt à titre de dividendes imposables. L'exception visant les FPI est appliquée chaque année d'imposition. Ainsi, même si Northview n'est pas admissible à l'exception visant les FPI une année d'imposition donnée, elle pourrait être admissible une année d'imposition ultérieure.

Le reste du présent sommaire suppose que Northview est admissible à l'exception visant les FPI et qu'elle le demeurera en tout temps. Les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront donc pas à elle.

Imposition de Northview

L'année d'imposition de Northview correspond à l'année civile.

Northview est assujettie à l'impôt prévu par la Partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour chaque année d'imposition, y compris ses gains en capital nets imposables réalisés au cours de l'année et sa quote-part du revenu attribué par ses sociétés en commandite filiales pour leur exercice se terminant dans l'année d'imposition, moins les montants qu'elle déduit de son revenu à l'égard de montants payés ou payables, ou réputés payés ou payables aux porteurs de parts au cours de l'année d'imposition. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si Northview le lui verse dans l'année en question ou si le porteur de parts a le droit, au cours de l'année en question, d'en exiger le paiement.

Northview n'aura généralement pas d'impôt à payer sur un montant qu'elle reçoit à titre de distribution d'une société en commandite filiale. Elle sera tenue de réduire le prix de base rajusté de sa participation dans une société en commandite filiale dans la mesure où ses distributions provenant de la société en commandite au cours d'un exercice de celle-ci excèdent sa quote-part du revenu de la société en commandite pour l'exercice de celle-ci. Au cours de l'année d'imposition de Northview durant laquelle l'exercice de la société en commandite prend fin, Northview sera réputée réaliser un gain en capital qui correspondra à la valeur absolue du montant négatif, le cas échéant, du prix de base rajusté de sa participation dans la société en commandite à la fin de l'exercice; le prix de base rajusté de cette participation sera alors ramené à zéro.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, Northview peut généralement déduire les frais administratifs raisonnables, les intérêts et les autres frais courants qu'elle a engagés en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien. En règle générale, Northview peut également déduire sur une base linéaire de cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition écourtées) les frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts offertes.

De façon générale, aux termes de la déclaration de fiducie, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement, le montant correspondant à la totalité de ce qui suit : i) le revenu net (y compris les gains en capital imposables) de Northview, calculé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, à l'exclusion de l'alinéa 82(1)(b) et du paragraphe 104(6); ii) la fraction non imposable des gains en capital nets réalisés par Northview, mais à l'exclusion du revenu et des gains en capital, y compris les gains en capital se rapportant à une distribution en nature effectuée au rachat de parts offertes qui sont attribués par Northview aux porteurs de parts qui demandent un rachat, dont l'impôt peut être neutralisé par des pertes autres qu'en capital et des pertes en capital que Northview a reportées

ultérieurement d'années antérieures ou qu'elle pourrait recouvrer, sera payable au cours de l'année aux porteurs de parts sous forme de distributions en espèces ou, s'il n'y a pas suffisamment d'encaisse à cette fin, sous forme de parts offertes supplémentaires. Northview pourra généralement déduire, dans le calcul de son revenu, le revenu payable aux porteurs de parts, que ce soit en espèces, sous forme de parts offertes supplémentaires ou autrement.

Les pertes subies par Northview (y compris les pertes déductibles que lui attribue une société en commandite filiale) ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être reportées ultérieurement et déduites par Northview dans le calcul de son revenu imposable d'années ultérieures, conformément aux règles et aux limites détaillées prévues par la Loi de l'impôt.

Chaque année d'imposition, Northview aura le droit de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son impôt à payer sur ses gains en capital nets réalisés imposables d'un montant calculé, conformément à la Loi de l'impôt, en fonction du rachat des parts offertes au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital de Northview d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas complètement neutraliser l'impôt à payer de Northview au cours de cette année d'imposition. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une fraction de tout gain en capital et de tout autre revenu réalisé par Northview par suite d'un rachat au cours d'une année peut, à l'appréciation des fiduciaires, être traité comme un gain en capital ou du revenu payé ou à payables aux porteurs de parts qui demandent le rachat dans l'année.

Northview a avisé les conseillers qu'elle a l'intention de distribuer, chaque année d'imposition, suffisamment de revenu et de gains en capital nets réalisés imposables pour ne pas avoir à payer l'impôt prévu par la Partie I de la Loi de l'impôt pour l'année (compte tenu des pertes autres qu'en capital ou des pertes en capital, le cas échéant, d'années antérieures qu'elle reporte ultérieurement et déduites au cours de l'année d'imposition).

Imposition des sociétés en commandite filiales

Chaque société en commandite filiale de Northview est actuellement admissible à titre de « filiale exclue » et devrait le demeurer à tout moment pertinent et, en conséquence, ne devrait pas être assujettie aux règles relatives aux EIPD ni par ailleurs avoir de l'impôt à payer aux termes de la Loi de l'impôt. Si une société en commandite filiale n'était pas admissible à titre de filiale exclue, les incidences en matière d'impôt sur le revenu pourraient à certains égards être très différentes et défavorables par rapport à celles décrites dans le présent sommaire.

En règle générale, chaque associé d'une société en commandite filiale, y compris Northview, est tenu d'inclure dans son revenu ou sa perte pour une année d'imposition la quote-part de l'associé dans le revenu (ou la perte) de la société en commandite pour l'exercice de la société en commandite qui prend fin au cours de l'année d'imposition, que la société en commandite ait ou non distribué ce revenu à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte d'une société en commandite seront calculés pour chaque exercice de la société en commandite, comme s'il s'agissait d'une personne distincte résidant au Canada. Le revenu de chaque société en commandite filiale inclura le loyer relatif à ses biens et les gains en capital imposables et la récupération de la déduction pour amortissement (« **DPA** ») découlant de la disposition de ses biens. La possibilité pour le commandité d'une société en commandite de déduire sa quote-part des pertes réalisées par la société est généralement limitée à sa « fraction à risques » dans la société en commandite.

Chaque société en commandite filiale peut généralement déduire de son revenu ses frais administratifs raisonnables courants et les autres frais courants qu'elle a engagés en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien. Le coût d'un bien qu'une société en commandite filiale acquiert avec report d'impôt (le cas échéant) peut être inférieur à la juste valeur marchande du bien. Dans un tel cas, l'ajout au solde de la fraction non amortie du coût en capital de la société en commandite pour la catégorie pertinente de ses biens amortissables pourrait aussi être inférieur à la juste valeur marchande du bien. Par conséquent, la DPA de la société en commandite à l'égard de ce bien pourrait être inférieure à ce qu'elle aurait été si le bien avait été acquis à un coût fiscal correspondant à sa juste valeur marchande. De la même façon, tout gain que la société en commandite réalise à la disposition du bien (y compris tout revenu découlant de la récupération de la DPA demandée auparavant) pourrait être supérieur à ce qu'il aurait été si la société en commandite avait acquis le bien à un coût fiscal correspondant à sa juste valeur marchande.

Le revenu ou la perte d'une société en commandite filiale pour un exercice sera attribué à chaque associé, y compris Northview, en fonction de la quote-part de l'associé dans le revenu ou la perte, tel que le prévoit la convention de société en commandite applicable, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt.

En règle générale, le prix de base rajusté de la participation d'un associé dans une société en commandite filiale sera réduit du montant, le cas échéant, par lequel les montants distribués à l'associé par la société en commandite au cours d'un exercice de la société excèdent la quote-part de l'associé dans le revenu de la société en commandite pour l'exercice, avec les conséquences décrites précédemment.

Imposition des porteurs

Distributions

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans son revenu d'une année d'imposition donnée la fraction du revenu net de Northview d'une année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition en question du porteur, y compris les gains en capital nets réalisés imposables, que Northview paie ou doit payer au porteur au cours de l'année d'imposition en question et déduit de son revenu, que le porteur reçoive la fraction en espèces, en parts supplémentaires ou autrement. Les distributions effectuées par l'émission de parts supplémentaires pourraient devoir être incluses dans le revenu imposable du porteur même s'il n'a pas reçu de distribution en espèces. Tout autre montant excédant le revenu net et les gains en capital nets imposables de Northview qui est payé ou payable, ou réputé payé ou payable par Northview à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Un porteur sera tenu de réduire le prix de base rajusté de ses parts de la fraction de tout montant (autre que le produit de disposition découlant du rachat des parts et la fraction non imposable des gains en capital nets) qui lui a été payé ou qui lui est payable, lorsque cette fraction n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu, et il réalisera un gain en capital si le prix de base rajusté de ses parts est par ailleurs négatif. Toute perte de Northview aux fins de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée au porteur ni être traitée comme une perte de ce dernier.

Pour un porteur, le rendement après impôt de son placement dans les parts offertes dépendra de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par Northview, dont des fractions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables. La composition aux fins de l'impôt des distributions versées par Northview pourrait changer au fil du temps et influencer le rendement après impôt des porteurs.

À la condition que Northview fasse les attributions appropriées en vertu de la Loi de l'impôt, la fraction de ses gains en capital nets imposables et des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur des actions de sociétés canadiennes imposables, le cas échéant, au cours d'une année d'imposition, qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable à un porteur conservera de fait ses caractéristiques et sera traitée à ce titre entre les mains du porteur aux fins de la Loi de l'impôt. Le montant que Northview attribue comme ayant été payé à un porteur à même les gains en capital nets imposables de Northview sera réputé, aux fins de l'impôt, être reçu par le porteur au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera assujetti aux règles générales d'imposition des gains en capital. Se reporter à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après. Le montant que Northview attribue comme ayant été payé à même ses dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur les actions d'une société canadienne imposable à un porteur qui est un particulier sera imposé entre les mains du porteur, sous réserve des règles normales (ou dans le cas des dividendes déterminés, les règles bonifiées) concernant la majoration et le crédit d'impôt pour dividendes applicables à ces dividendes imposables. Le porteur qui est une société est tenu d'inclure les montants attribués à titre de dividendes imposables dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt et pourra généralement les déduire dans le calcul de son revenu imposable. Certaines sociétés, notamment les « sociétés privées » ou « sociétés assujetties », pourraient être tenues de payer un impôt remboursable, prévu par la Partie IV de la Loi de l'impôt, sur ces dividendes si elles pouvaient les déduire dans le calcul de leur revenu imposable. Les porteurs devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité concernant l'application éventuelle de ces dispositions.

La fraction non imposable des gains en capital nets réalisés qui sont payés ou payables, ou réputés payés ou payables à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas incluse dans le revenu du porteur pour l'année. Tout autre montant qui dépasse le revenu net et les gains en capital nets imposables qui est payé ou

payable, ou réputé payé ou payable à un porteur au cours de l'année (autre que le produit de disposition réel ou réputé d'une part ou d'une fraction de celle-ci) ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année d'imposition, mais réduira le prix de base rajusté de ses parts offertes (sauf dans la mesure où il représente la quote-part du porteur de la fraction non imposable des gains en capital nets réalisés pour l'année que Northview a attribuée au porteur). Le porteur sera réputé réaliser un gain en capital correspondant à la valeur absolue du montant ainsi devenu négatif, le cas échéant, du prix de base rajusté de ses parts offertes; le prix de base rajusté des parts offertes du porteur sera immédiatement ramené à zéro. Se reporter à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Souscription de parts offertes par les porteurs de parts

Northview effectuera des distributions mensuelles; ainsi le souscripteur d'une part offerte pourrait être imposé sur une fraction du revenu net ou des gains en capital accumulés ou réalisés par Northview dans le mois précédent la souscription de la part offerte, mais qui n'est payée ou payable aux porteurs de parts qu'à la fin du mois et après le moment de la souscription de la part offerte. Un résultat analogue pourrait se produire chaque année à l'égard d'une fraction du revenu ou des gains en capital accumulés ou réalisés par Northview dans l'année précédent la souscription de la part, mais qui n'est payée ou payable aux porteurs de parts qu'à la fin de l'année et après le moment de la souscription de la part offerte.

Dispositions des parts offertes

En général, un porteur qui dispose ou est réputé disposer d'une part offerte réalisera un gain en capital (ou une perte en capital) correspondant au montant par lequel le produit de disposition de sa part est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté de sa part offerte et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition du porteur n'inclura pas un montant payable par Northview que le porteur est autrement tenu d'inclure dans son revenu, y compris, dans le cas où le porteur a disposé de la part offerte par voie de rachat, tout gain en capital ou revenu que Northview réalise dans le cadre du rachat et attribue au porteur qui demande le rachat. Se reporter à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

Le porteur acquerra en général chaque part à un prix correspondant au montant qu'il verse pour l'acquérir, sous réserve de certains ajustements. Le porteur acquerra généralement toute part émise par Northview en remplacement d'une distribution de revenu en espèces (y compris les gains en capital nets imposables) à un prix correspondant au montant de la distribution en espèces qui a été remplacée. Le prix de base rajusté d'une part nouvellement acquise d'un porteur correspondra à la moyenne du prix de sa part et du prix de base rajusté de toutes les autres parts qui lui appartiennent immédiatement avant l'acquisition.

Le porteur auquel Northview distribue un bien (autre que des espèces) en règlement total ou partiel du prix de rachat d'une part sera considéré comme ayant reçu pour la part un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande du bien, déduction faite de tout revenu ou gain en capital que Northview réalise dans le cadre du rachat et attribue au porteur. Le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu tout revenu et la fraction imposable de tout gain en capital que Northview réalise dans le cadre d'une distribution en nature de bien et attribue au porteur. Le porteur acquerra ce bien à un prix égal à la juste valeur marchande du bien au moment de la distribution. Le porteur sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu tout revenu découlant du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

Un porteur doit inclure dans son revenu pour une année d'imposition la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») qu'il réalise à la disposition ou à la disposition réputée d'une part au cours de l'année, et le montant de tout gain en capital net imposable attribué par Northview au porteur au cours de l'année. Le porteur doit en général déduire la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») qu'il réalise dans une année d'imposition à la disposition ou à la disposition réputée d'une part, de ses gains en capital imposables de l'année. Les pertes en capital déductibles qui excèdent les gains en capital imposables réalisés dans une année d'imposition peuvent être reportées rétrospectivement et déduites au cours des trois années d'imposition antérieures ou être reportées prospectivement et être déduites au cours de toute année d'imposition ultérieure, sous réserve des dispositions détaillées de la Loi de l'impôt.

Le montant de toute perte en capital par ailleurs réalisée par un porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) à la disposition d'une part peut être réduit du montant de tout dividende que Northview reçoit et lui attribue, sauf si ce montant a déjà servi à réduire une perte subie lors d'une disposition antérieure d'une part. Des règles analogues peuvent s'appliquer lorsqu'une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose des parts offertes. Les porteurs auxquels ces règles sont susceptibles de s'appliquer devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » tout au long de son année d'imposition peut être tenu de payer un impôt remboursable sur son « revenu de placement total », y compris certains revenus que Northview lui paie ou doit lui payer et les gains en capital imposables réalisés à l'égard d'une part.

Impôt minimum de remplacement

L'impôt minimum de remplacement d'un porteur de parts qui est un particulier (sauf certaines fiducies) peut augmenter si Northview attribue une fraction de son revenu qu'elle lui paie ou doit lui payer à titre de dividendes imposables ou de gains en capital nets imposables, ou si le porteur réalise un gain en capital à la disposition d'une part.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans des titres de Northview devrait être considéré comme très spéculatif. Les investisseurs éventuels sont invités à examiner attentivement toute l'information contenue dans le présent prospectus simplifié, y compris dans les documents intégrés par renvoi ainsi que les risques décrits aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». Il y aurait lieu de se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle, intégrée par renvoi dans le présent prospectus, pour consulter l'exposé sur les risques inhérents à un placement dans les parts. Il est entendu que, dans le cas d'une incompatibilité entre l'information présentée dans ces documents et celle contenue dans le présent prospectus, ce dernier a préséance.

Besoin en financement ultérieur

Du financement additionnel peut être nécessaire à l'expansion de l'entreprise de Northview. Rien ne garantit que Northview obtiendra un tel financement ou qu'elle pourra l'obtenir à des conditions qui lui semblent acceptables. Si Northview n'a pas accès à des capitaux suffisants, elle pourrait ne pas être en mesure de tirer parti de certaines occasions d'affaires, notamment des occasions de croissance, ce qui pourrait avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, la situation financière, les perspectives ou les résultats d'exploitation de Northview.

Dilution possible attribuable aux ventes à venir

Northview peut vendre des titres de capitaux propres additionnels dans le cadre de placements subséquents (dont la vente de titres convertibles en parts) pour financer ses activités ou son expansion. Northview ne peut pas prévoir la taille des futures ventes et émissions de titres de capitaux propres ni l'effet éventuel qu'auront des futures ventes et émissions de titres de capitaux propres sur le cours des parts. Il se peut que les ventes ou émissions d'un nombre considérable de titres de capitaux propres ou l'impression que de telles ventes pourraient se produire aient un effet défavorable important sur les cours boursiers des parts. Toute vente ou émission additionnelle de titres de capitaux propres aura un effet de dilution sur les droits de vote des investisseurs et sur le bénéfice par part de Northview que ces investisseurs pourraient tirer.

Pouvoir discrétionnaire sur l'emploi du produit

Northview disposera d'un pouvoir discrétionnaire sur l'emploi du produit tiré du placement ainsi que sur le moment de son affectation en dépenses. Par conséquent, un investisseur devra se fier au jugement de Northview en ce qui a trait à l'affectation du produit du placement. Il est possible que Northview emploie le produit net du placement d'une manière qui, aux yeux d'un investisseur, n'est pas souhaitable. Les résultats et l'efficacité de l'affectation du produit sont incertains. Si l'affectation du produit se révèle peu efficace, les résultats d'exploitation de Northview en subiraient les conséquences.

Imprévisibilité et volatilité du cours des parts

Le cours des parts pourrait faire l'objet d'importantes fluctuations en réaction aux variations des résultats d'exploitation trimestriels, aux événements importants touchant l'entreprise et les activités de Northview et à d'autres facteurs. De plus, des fluctuations du marché boursier propres au secteur peuvent avoir une incidence défavorable sur le cours des parts, peu importe le rendement d'exploitation de Northview. Rien ne garantit le maintien du cours actuel des parts. De plus, les marchés boursiers ont connu, ponctuellement au cours des dernières années, d'importantes fluctuations des cours et des volumes des titres échangés souvent sans lien ou sans commune mesure avec le rendement d'exploitation d'émetteurs en particulier. L'ampleur de ces fluctuations peut nuire au cours des parts.

Inexactitude éventuelle des déclarations prospectives et des IFP

Il est conseillé aux lecteurs de ne pas se fier outre mesure aux énoncés prospectifs. Par leur nature, les déclarations prospectives, l'information financière prospective et les perspectives financières (collectivement, l'« **IFP** ») comportent un grand nombre d'hypothèses, de risques connus et inconnus et d'incertitudes, tant de nature générale que particulière, pouvant faire en sorte que les résultats réels soient considérablement différents de ceux que laissent supposer les déclarations prospectives et/ou l'IFP ou pouvant contribuer à la possibilité que les prévisions ou projections se révèlent considérablement inexactes.

Situation de Northview

La direction de Northview estime que, à l'heure actuelle, Northview est admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt. Pour conserver son statut de fiducie de fonds commun de placement, Northview est tenue de se conformer à des restrictions expressément prévues dans la Loi de l'impôt visant ses activités et les placements qu'elle détient. Si elle devait cesser d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, Northview et ses porteurs de parts pourraient subir des incidences fiscales défavorables importantes.

Une fiducie de fonds commun de placement (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement dont, de façon générale, la totalité ou la presque totalité des actifs sont des « biens canadiens imposables » au sens de la Loi de l'impôt) ne peut pas être constituée ou exploitée principalement au profit de non-résidents. La déclaration de fiducie contient certaines restrictions concernant la propriété de parts par des non-résidents censées limiter la possibilité que Northview soit perçue comme ayant été constituée ou exploitée principalement au profit de non-résidents.

Northview prévoit pouvoir se prévaloir de l'exception visant les FPI pour son année d'imposition courante et chaque année d'imposition subséquente. Cependant, une telle conclusion ne peut être tirée qu'à la fin de chaque année d'imposition. Les règles relatives aux EIPD s'appliqueraient à Northview et à ses porteurs de parts chaque année au cours de laquelle Northview ne peut pas se prévaloir de l'exception visant les FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour remplir ces conditions en tout temps. Rien ne garantit que Northview pourra continuer à se prévaloir de l'exception visant les FPI de sorte que ni Northview ni ses porteurs de parts ne soient assujettis à l'impôt prévu par les règles relatives aux EIPD. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Il se peut que les règles relatives aux EIPD aient des incidences défavorables importantes sur Northview, les porteurs de parts, la valeur des parts, la capacité de Northview d'obtenir du financement et d'entreprendre des acquisitions et sur son encaisse distribuable disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Disponibilité des flux de trésorerie

Il se peut à l'occasion que le bénéfice distribuable excède les flux de trésorerie disponibles en raison d'éléments tels que des remboursements de capital, les déductions offertes aux locataires, les commissions de location et les dépenses en immobilisations, ainsi que le rachat de parts, le cas échéant. Northview peut être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin d'acquitter ces éléments. Northview prévoit

financer temporairement de tels éléments, au besoin, au moyen d'une marge de crédit à l'exploitation en attendant de refinancer sa dette à long terme à son échéance.

Dépendance envers le secteur des ressources naturelles

Les activités relatives aux résidences multi-familiales sur les marchés reposant sur les ressources naturelles, surtout dans l'Ouest canadien, continuent de subir les pressions exercées sur les taux d'occupation et le taux des loyers. La direction ne s'attend pas à voir des améliorations sur ces marchés tant que les prix des ressources naturelles n'auront pas retrouvé des niveaux où l'activité économique reprend et entraîne une augmentation de la demande pour les logements locatifs. Northview continue d'améliorer son efficacité opérationnelle et la maximisation de son revenu grâce à la gestion des taux et à l'utilisation de mesures incitatives au besoin. Le maintien de la pression ou la persistance de la faiblesse que connaît le secteur des ressources naturelles peut avoir des incidences défavorables sur les collectivités où sont situés certains des immeubles de Northview ainsi que sur le rendement financier de Northview.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les questions d'ordre juridique dans le cadre du placement des parts offertes mentionnées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » ainsi que d'autres questions d'ordre juridique portant sur l'émission et la vente des parts offertes seront tranchées par Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L., pour le compte de Northview, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes. À la date du présent prospectus, les associés et autres avocats de Borden Ladner Gervais, en tant que groupe, et les associés et autres avocats de Torys LLP, en tant que groupe, ont la propriété véritable, même indirecte, de moins de 1 % des parts en circulation.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., est indépendant de Northview au sens des règles de conduite professionnelle de l'Institute of Chartered Accountants of Alberta. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est indépendant de True North, au sens des règles de conduite professionnelle des comptables professionnels agréés de l'Ontario.

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

L'auditeur de Northview est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., au Suite 700, 850 - 2nd Street SW, Calgary (Alberta) T2P 0R8.

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

DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les 2 jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus simplifié contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reporterà aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

DISPENSES DES EXIGENCES DU RÈGLEMENT 44-101

Conformément à la décision de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») datée du 17 octobre 2016, Northview a obtenu une dispense définitive de l'obligation de traduire en français certains documents relatifs à True North et à NPR qui ont été intégrés dans la circulaire relative à l'opération.

ATTESTATION DE NORTHVIEW

Le 24 octobre 2016

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

(signé) TODD COOK
Président et chef de la direction

(signé) TRAVIS BEATTY
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DOUGLAS MITCHELL
Fiduciaire

(signé) DENNIS HOFFMAN
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 24 octobre 2016

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

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (*signé*) JEFF APPLEBY
Directeur général

Par : (*signé*) CHARLES VINEBERG
Administrateur

BMO NESBITT BURNS INC.

**RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES
INC.**

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (*signé*) DAVID GOLDSTEIN
Administrateur

Par : (*signé*) CAROLYN BLAIR
Directeur général

Par : (*signé*) DAVID BARNES
Administrateur

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (*signé*) MARK EDWARDS
Directeur général, responsable des
services bancaires d'investissement
immobilier

**CORPORATION
CANACCORD
GENUTY**

**VALEURS
MOBILIÈRES
DUNDEE LTÉE**

**GMP VALEURS
MOBILIÈRES S.E.C.**

**FINANCIÈRE
BANQUE
NATIONALE INC.**

**RAYMOND JAMES
LTÉE**

Par : (*signé*)
DAN SHEREMETO
Directeur général,
services bancaires
d'investissement

Par : (*signé*)
SHANT POLADIAN
Directeur général

Par : (*signé*)
ANDREW KIGUEL
Directeur général,
services bancaires
d'investissement

Par : (*signé*)
ANDREW WALLACE
Directeur général

Par : (*signé*)
LUCAS ATKINS
Directeur général