

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar daté du 14 août 2013 qui l'accompagne (le « **prospectus préalable de base** ») ainsi que tout document (ou toute partie de document) qui y est intégré par renvoi à la date du présent supplément de prospectus pour les besoins du placement des titres auxquels se rapporte le présent supplément de prospectus, constitue un appel public à l'épargne de ces titres uniquement dans les provinces et territoires où ils peuvent être légalement mis en vente et uniquement par les personnes autorisées à vendre ces titres. Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Les titres 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 de 1933** ») et, en conséquence, ils ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique, dans leurs territoires, dans leurs possessions ou dans d'autres lieux relevant de leur compétence, ou à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme U.S. person dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ou pour le compte ou au bénéfice d'une telle personne, à moins de faire l'objet d'une dispense d'inscription. Voir la rubrique « Mode de placement ». Le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts au moyen des présentes aux États-Unis d'Amérique.

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base 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 sur demande adressée au secrétaire du Fonds de placement immobilier Cominar, au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, au www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

(au prospectus préalable de base simplifié daté du 14 août 2013)

Nouvelle émission

Le 4 mars 2014



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Débtures de série 4 à 4,941 % d'un capital de 100 000 000 \$

échéant le 27 juillet 2020

(non garanties de premier rang)

Le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, permet le placement de débtures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 d'un capital de 100 000 000 \$ (les « **débtures** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** », terme pouvant désigner à la fois le FPI et ses filiales lorsque le contexte le commande). Les débtures sont offertes au prix de 1 028,41 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures (le « **placement** »). Les modalités du placement et le prix d'offre des débtures ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les placeurs pour compte (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

L'intérêt sur les débtures sera payable en versements semestriels égaux à terme échu les 27 janvier et 27 juillet de chaque année, à compter du 27 juillet 2014, tant que les débtures seront en circulation. Voir la rubrique « Modalités du placement » pour obtenir des précisions sur les principaux attributs des débtures. Le premier versement d'intérêt, prévu le 27 juillet 2014, s'établira à 24,71 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures, ce qui comprend les intérêts courus et impayés pour la période allant du 27 janvier 2014, inclusivement, à la date de clôture du présent placement, exclusivement.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débtures. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des débtures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ». Les souscripteurs ou les acquéreurs éventuels doivent également savoir que l'acquisition de débtures peut comporter des incidences fiscales au Canada. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » pour obtenir un résumé des incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant généralement aux souscripteurs ou aux acquéreurs éventuels des débtures.

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des placeurs pour compte	Produit net revenant au FPI ²⁾
Par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures ³⁾	1 028,41 \$	3,50 \$	1 024,91 \$
Total	102 841 000 \$	350 000 \$	102 491 000 \$

Notes :

- 1) Majoré des intérêts courus et impayés pour la période allant du 27 janvier 2014, inclusivement, à la date de clôture du présent placement, exclusivement.
- 2) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 250 000 \$, qui, avec la rémunération des placeurs pour compte, seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- 3) Le rendement effectif des débtures (si elles sont détenues jusqu'à l'échéance) sera de 4,425 % par année.

(suite à la page suivante)

Financière Banque Nationale Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs mobilières TD Inc. (collectivement, les « **placeurs pour compte** »), à titre de placeurs pour compte, offrent conditionnellement les débentures, sous réserve de prévente, dans le cadre d'un placement pour compte, et sous les réserves d'usage concernant leur émission par le FPI et leur acceptation par les placeurs pour compte conformément aux conditions énoncées dans la convention de placement pour compte dont il est question sous la rubrique « Mode de placement » du présent supplément de prospectus, et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., pour le compte des placeurs pour compte.

Il n'y a pas de minimum de fonds à réunir dans le cadre du présent placement. L'émetteur peut donc réaliser le présent placement même s'il ne réunit qu'une petite partie du montant du placement indiqué ci-dessus.

Dans le cadre du placement, les placeurs pour compte peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures à des niveaux différents de ceux qui se seraient autrement formés sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues en tout temps. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Financière Banque Nationale Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs mobilières TD Inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI et de ses filiales. M. Gérard Coulombe, fiduciaire du FPI, est un administrateur de l'institution financière dont la Financière Banque Nationale Inc. est une filiale. Par conséquent, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces placeurs pour compte au sens du Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs (Québec). Au 3 mars 2014, le montant de la dette consolidée du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 535,3 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les placeurs pour compte ».

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. À la date de clôture du placement (la « **clôture** »), le FPI prendra les mesures nécessaires pour qu'un certificat global représentant les débentures soit remis à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou à son prête-nom et inscrits au nom de la CDS ou de son prête-nom. Sauf dans les cas mentionnés ci-après (voir la rubrique « Modalités du placement – Services de dépôt »), les débentures seront émises uniquement sous forme d'« inscription en compte » et la personne qui souscrit ou acquiert une débenture n'aura pas le droit de recevoir du FPI ou de la CDS un certificat ou un autre instrument attestant la propriété de la débenture. Il est prévu que la clôture aura lieu le 7 mars 2014, ou à toute autre date dont peuvent convenir le FPI et les placeurs pour compte, mais dans tous les cas, au plus tard le 14 mars 2014.

DBRS (au sens attribué à ce terme ci-dessous) a attribué au FPI et aux débentures la note BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution d'une note à l'égard du FPI et des débentures provenaient du FPI. La note BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée aux débentures est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Une tendance « positive », « stable » ou « négative » attribuée à une note indique l'opinion de DBRS sur les perspectives à moyen terme de la note en question. **Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs. Les notes attribuées au FPI et aux débentures par DBRS ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Les investisseurs éventuels sont invités à consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des incidences de la notation. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, abaissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Voir les rubriques « Notations » et « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Notes de crédit ».**

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie daté du 31 mars 1998 et régi par les lois de la province de Québec. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.**

Dans le présent supplément de prospectus, sauf indication contraire ou à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, toutes les sommes d'argent sont exprimées en dollars canadiens. Les termes clés utilisés dans le présent supplément de prospectus sans y être définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus préalable de base.

TABLE DES MATIÈRES

	Page		Page
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2	EMPLOI DU PRODUIT.....	18
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
AUX IFRS.....	3	CANADIENNES.....	18
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS	
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION.....	4	D'INVESTISSEMENT.....	21
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	5	FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE	
FAITS RÉCENTS.....	5	FIDUCIE RELATIF AUX DÉBENTURES DE	
NOTATIONS.....	5	PREMIER RANG.....	23
COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET		QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	23
COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE.....	7	INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	23
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		CIVILES.....	23
EMPRUNTÉS.....	8	ATTESTATION DU FPI.....	A-1
MODALITÉS DU PLACEMENT.....	9	ATTESTATION DES PLACEURS POUR	
MODE DE PLACEMENT.....	16	COMPTE.....	A-2
RELATION ENTRE LE FPI ET LES PLACEURS			
POUR COMPTE.....	17		

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 14 août 2013 (le « **prospectus préalable de base** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** », terme pouvant désigner à la fois le FPI et ses filiales lorsque le contexte le commande), dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Tous les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs. Sans prétendre en faire la liste complète, le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt et l'accès du FPI aux marchés des capitaux et des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, notamment en raison des risques liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme d'aménagement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés et à la réglementation gouvernementale, ainsi que des risques associés à la dépendance à l'égard des notes de crédit, des risques de crédit propres au FPI, des risques liés aux dettes de rang prioritaire du FPI et à la subordination structurelle des débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 du FPI qui sont offertes aux termes des présentes (les « **débentures** ») et des risques liés aux restrictions relatives aux activités du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans ces documents. Ces énoncés sont valables uniquement à la date du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ou à la date indiquée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le FPI publie des directives et des rapports sur certaines mesures non conformes aux IFRS (définies ci-après), notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », le « bénéfice distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents » et les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents », auxquelles il a recours pour évaluer son rendement. Comme les mesures non conformes aux IFRS n'ont pas de définition normalisée et qu'elles peuvent différer des mesures similaires présentées par d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que les mesures non conformes aux IFRS soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables, et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces dernières. L'information nécessaire est présentée dans les rubriques traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

« IFRS » désigne les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et qui sont appliqués par le Conseil des normes comptables de l'Institut Canadien des Comptables Agréés comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation d'information du public pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, dans leur version modifiée à l'occasion.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base (collectivement avec le présent supplément de prospectus, le « prospectus ») à la date des présentes et uniquement pour les besoins du placement des débentures aux termes des présentes (le « placement »).

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire du FPI, au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, au www.sedar.com.

Les documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle du FPI datée du 28 mars 2013 (la « **notice annuelle de 2012** »);
- b) les états financiers consolidés audités comparatifs du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que les notes annexes et le rapport des auditeurs sur ces états (les « **états financiers de 2013** »);
- c) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (le « **rapport de gestion de 2013** »);
- d) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 26 mars 2013 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-dessous) tenue le 15 mai 2013;
- e) la déclaration de changement important du FPI datée du 7 février 2013 et portant sur l'acquisition, par le FPI, d'un portefeuille de 18 immeubles industriels et de un immeuble de bureaux moyennant un prix d'achat d'environ 149,8 millions de dollars et la réouverture du placement de ses débentures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % échéant le 4 décembre 2019 (les « **débentures de série 2** ») d'un capital de 100,0 millions de dollars;
- f) la déclaration de changement important du FPI datée du 3 mai 2013 portant sur l'arrivée de Gilles Hamel à titre de vice-président, finances et administration, et la vente, dans le cadre d'une prise ferme, de ses débentures non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % échéant le 2 novembre 2020 d'un capital de 100,0 millions de dollars (les « **débentures de série 3** »);

- g) la déclaration de changement important du FPI datée du 25 juillet 2013 portant sur la vente de débentures d'un capital de 100,0 millions de dollars (les « **débentures de série 4 de juillet 2013** »);
- h) la déclaration de changement important du FPI datée du 9 octobre 2013 portant sur la vente de ses débentures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 échéant le 9 octobre 2015 d'un capital de 250,0 millions de dollars (les « **débentures de série 5** »);
- i) la déclaration de changement important du FPI datée du 15 janvier 2014 portant sur la vente de débentures d'un capital de 100,0 millions de dollars (les « **débentures de série 4 de janvier 2014** »);
- j) le modèle du sommaire indicatif des modalités du placement daté du 4 mars 2014 (le « **sommaire indicatif des modalités des débentures** »);
- k) le sommaire définitif des modalités des débentures (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

Les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important qui sont confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels, les rapports des auditeurs sur ces états et les rapports de gestion connexes, les rapports financiers intermédiaires et les rapports de gestion connexes, les circulaires de sollicitation de procurations, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents devant être intégrés par renvoi dans les présentes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable qui sont déposés par le FPI auprès d'une commission de valeurs mobilières ou d'une autorité analogue au Canada après la date du présent supplément de prospectus sont tous réputés intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base, dans le présent supplément de prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans celui-ci, pour les besoins du placement, est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent supplément de prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus préalable de base ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans ces documents. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seule la déclaration ainsi modifiée ou remplacée est réputée faire partie intégrante du prospectus préalable de base ou du présent supplément de prospectus.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire indicatif des modalités des débentures ne fait pas partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus préalable de base dans la mesure où son contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent supplément de prospectus ou toute modification. Le sommaire indicatif des modalités des débentures n'énonçait pas toutes les modalités du placement. Les modalités du présent placement ont été confirmées. Aux termes du paragraphe 7) de l'article 9A.3 du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (Québec), le FPI a rédigé un modèle définitif du sommaire des modalités daté du 4 mars 2014 (le « **sommaire définitif des modalités des débentures** ») qui tient compte d'un prix d'émission de 102,841 \$ par tranche de 100,00 \$ de capital de débentures, majoré des intérêts de 0,52794247 \$ courus pour la période allant du 27 janvier 2014, inclusivement, à la date de clôture du présent placement, exclusivement, d'un rendement effectif de 4,425 % et de la date de clôture fixée au 7 mars 2014. Une version soulignée a été produite pour indiquer ces modifications. On peut consulter le sommaire définitif des modalités des débentures et la version soulignée correspondante en format électronique au www.sedar.com.

Les modèles des « documents de commercialisation » (au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus* (Québec)) qui sont déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans le cadre du présent placement après la date des présentes mais avant la fin du placement des débentures effectué aux termes du présent supplément de prospectus (y compris toute modification apportée au sommaire définitif des modalités des débentures et toute version modifiée de celui-ci) sont réputés intégrés par renvoi dans les présentes et dans le prospectus préalable de base.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « **part** » désigne une unité de participation dans le FPI et le terme « **porteur de parts** » désigne un porteur de ces parts.

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques de Financière Banque Nationale Inc. (la « **FBN** »), de BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de Valeurs mobilières Desjardins inc., de Marchés mondiaux CIBC inc., de Scotia Capitaux Inc. et de Valeurs mobilières TD Inc. (collectivement, les « **placeurs pour compte** »), sous réserve des restrictions, des limites et des hypothèses énoncées sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », dans la mesure où le FPI est une fiducie de fonds commun de placement au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») à la date d'émission et où les parts sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui inclut actuellement la Bourse de Toronto) à la date d'émission, les débentures offertes au moyen des présentes constitueront, à la date d'émission, des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (des « **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (des « **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt (des « **CELI** ») (toutefois, ces débentures ne constitueront pas des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéficiaires à l'égard duquel l'employeur est le FPI).

Si le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR (i) ne détient pas de « participation notable » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans le FPI et (ii) n'a pas de lien de dépendance avec le FPI, au sens de la Loi de l'impôt, les débentures offertes au moyen du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ne constitueront pas des placements interdits pour une fiducie régie par le CELI, le REER ou le FERR, selon le cas. Les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les titulaires d'un CELI sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour savoir si les débentures constitueront des placements interdits dans leur cas.

FAITS RÉCENTS

Mis à part ce qui est indiqué dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, il ne s'est produit aucun fait nouveau important dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le dépôt des états financiers de 2013 et du rapport de gestion de 2013.

Le 27 février 2014, le FPI a réalisé l'acquisition d'un complexe commercial de cinq immeubles moyennant une somme en espèces de 28,2 millions de dollars (l'« **acquisition à Lachenaie** »). Ce complexe de 120 000 pieds carrés est situé dans la région métropolitaine de Montréal.

NOTATIONS

Le 15 mai 2012, le FPI a reçu une note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable de la part de DBRS Limited (« **DBRS** »), note qui a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. Le 3 mars 2014, DBRS a attribué aux débentures la note provisoire BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes provenaient du FPI.

DBRS fournit des notes pour les titres d'emprunt d'entités commerciales, et la description qui suit est tirée de renseignements publiés par DBRS. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la

capacité et la volonté d'un émetteur à régler en temps opportun ses obligations impayées (que ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par celle-ci. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont propres. Pour cette raison, deux émetteurs qui se sont fait attribuer la même note ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

L'échelle de notation à long terme de DBRS permet à celle-ci de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débentures est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue aux entreprises du secteur des fonds de placement immobilier, entre autres. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que la note va prendre, selon DBRS, si les tendances courantes se maintiennent ou, dans certains cas, si les obstacles ne sont pas surmontés. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Même si DBRS associe une tendance « positive » ou « négative » à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée.

Les notes attribuées au FPI et aux débentures par DBRS ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, abaissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Notes de crédit ».

Le FPI a payé les frais usuels à DBRS pour les notes qu'elle a attribuées au FPI, aux débentures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % échéant le 15 juin 2017 (les « **débentures de série 1** »), aux débentures de série 2, aux débentures de série 3, aux débentures de série 4 de juillet 2013, aux débentures de série 5, aux débentures de série 4 de janvier 2014 et aux débentures aux termes des présentes, et il continuera d'effectuer des paiements ponctuels à DBRS pour la confirmation de ces notes aux fins du prospectus préalable de base et de ses suppléments (y compris le présent supplément de prospectus), ou pour la note de crédit qui sera attribuée, le cas échéant, aux titres d'emprunt du FPI qui pourraient être offerts en vente dans l'avenir aux termes du prospectus préalable de base et de ses suppléments, selon le cas. Le FPI n'a fait aucun autre paiement à DBRS à l'égard de quelque autre service que DBRS aurait fourni au FPI au cours des deux (2) dernières années.

COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

L'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang (défini à la rubrique « Modalités du placement ») relatif aux débetures comprend une clause restrictive selon laquelle le FPI devra maintenir un ratio du BAIIA consolidé (défini à la rubrique « Modalités du placement – Définitions ») du FPI par rapport à la charge d'intérêts consolidés (définie à la rubrique « Modalités du placement – Définitions ») du FPI (le « **ratio de couverture des intérêts consolidé** ») d'au moins 1,65. Le calcul du ratio de couverture des intérêts sera établi en fonction des modalités définies du BAIIA consolidé et de la charge d'intérêts consolidés prévues dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang (tel qu'il est défini à la rubrique « Modalités du placement ») et de la méthode qui y est prescrite (se reporter aux rubriques « Modalités du placement – Définitions » et « Modalités du placement – Certains engagements relatifs aux débetures »). Ce ratio de couverture des intérêts diffère du ratio de couverture par le bénéfice calculé en vertu des obligations d'information prévues par les lois canadiennes sur les valeurs mobilières. Aux termes de ces lois, le calcul doit être fondé sur le bénéfice et tenir compte de la charge d'intérêts pro forma pour une période complète de 12 mois sur la dette contractée après la fin des périodes de calcul respectives, comme si la dette avait été contractée au début de la période de calcul, mais sans tenir compte du revenu tiré de l'emploi du produit, sauf en ce qui concerne les économies d'intérêts par suite du remboursement, du règlement ou du rachat d'autres dettes. Le ratio de couverture des intérêts consolidé, calculé conformément aux modalités de l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2013, tient compte de l'incidence pro forma du placement et des acquisitions et cessions d'actifs productifs de revenus, des dettes contractées et des dettes remboursées pendant ou après la période de calcul et du bénéfice annuel ainsi généré, comme si ces transactions avaient eu lieu au début de la période de calcul. Le ratio de couverture des intérêts consolidé est présenté ci-dessous à la rubrique « Ratio de couverture des intérêts consolidés » et a été calculé à l'aide de la méthode prescrite par l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang. Les ratios de couverture figurant à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice » ont été calculés selon la méthode requise en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

Ratio de couverture des intérêts consolidés

Le ratio de couverture des intérêts consolidés du FPI pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2013 (compte tenu des ajustements pro forma requis aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang) se chiffre à environ 2,56, et il est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Chiffres pro forma pour la période de 12 mois close le 31 déc. 2013
Numérateur – BAIIA consolidé (en milliers de dollars)	376 946
Dénominateur – Charge d'intérêts consolidés (en milliers de dollars)	147 243
Ratio de couverture des intérêts consolidé	2,56

Ratios de couverture par le bénéfice

Les ratios de couverture par le bénéfice et les informations financières y afférentes ci-dessous ont été calculés sur une base consolidée pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2013 en fonction des états financiers consolidés du FPI et ont été préparés selon les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

	Période de 12 mois close le 31 décembre 2013 <i>(historique)</i> (en milliers de dollars)	Période de 12 mois close le 31 décembre 2013)¹⁾ <i>(pro forma)</i> (en milliers de dollars)
Charge d'intérêts.....	131 811	137 695
Intérêts capitalisés.....	4 266	4 266
Dénominateur du ratio de couverture par le bénéfice	136 077	141 961
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	254 969	249 085
Charge d'intérêts.....	131 811	137 695
Impôt sur le bénéfice	1 741	1 741
Ajustement de la juste valeur ²⁾	4 266	4 266
Numérateur du ratio de couverture par le bénéfice	392 787	392 787
Ratio de couverture par le bénéfice	2,89	2,77

Notes :

¹⁾ Les chiffres pro forma tiennent compte de l'émission des débentures de janvier 2014 de série 4 et de l'utilisation du produit connexe.

²⁾ Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement découlant de la non-incorporation des intérêts dans le coût des actifs.

CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS

Au 31 décembre 2013, il y avait 127 051 095 parts en circulation. Au 3 mars 2014, il y avait 127 311 461 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 décembre 2013 ont découlé de l'émission de 260 366 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions du FPI.

Au 31 décembre 2013, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 067,4 millions de dollars, compte non tenu des créiteurs et des charges à payer et des impôts différés. Au 3 mars 2014, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 319,4 millions de dollars, compte non tenu des créiteurs et des charges à payer, des impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts. Depuis le 31 décembre 2013, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé du remboursement de certaines sommes dues aux termes de la facilité de crédit (au sens attribué à ce terme ci-dessous) par prélèvement sur le produit net du placement des débentures de série 4 de janvier 2014, de l'affectation du produit d'emprunts hypothécaires contractés ou reçus par le FPI, du financement de l'acquisition d'un portefeuille de 11 immeubles de bureaux du Fonds immobilier Redbourne dans la région métropolitaine de Toronto et à Montréal moyennant un prix d'achat de 228,8 millions de dollars (l'« **acquisition auprès de Redbourne** »), de l'acquisition à Lachenaie, de prélèvements effectués sur la facilité de crédit afin de financer les besoins généraux du FPI et de la réception de fonds dans le cours normal des activités du FPI. Voir la rubrique « Faits récents ». Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2013 et le rapport de gestion de 2013.

Compte tenu de l'émission des débentures dans le cadre du placement et de l'emploi projeté du produit net qui en sera tiré, la dette consolidée du FPI (compte non tenu des créiteurs et des charges à payer, des impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts) continuera de s'élever à environ 3 319,4 millions de dollars. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».

« **facilité de crédit** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition du FPI, d'un montant stipulé de 300,0 millions de dollars, aux termes de laquelle certains des prêteurs sont les institutions financières dont les placeurs pour compte sont des filiales. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les placeurs pour compte ».

MODALITÉS DU PLACEMENT

Les débetures seront émises aux termes du quatrième acte de fiducie supplémentaire (le « **quatrième acte de fiducie supplémentaire** ») intervenu en date du 25 juillet 2013 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang** ») et se rapportant à l'acte de fiducie intervenu en date du 15 juin 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, dans sa version modifiée par le premier acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 14 septembre 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang (collectivement, l'« **acte de fiducie modifié** », et, dans sa version complétée par le deuxième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 4 décembre 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, par le troisième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 2 mai 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, par le quatrième acte de fiducie supplémentaire et par le cinquième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 10 octobre 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, l'« **acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang** »). Aux termes de l'acte de fiducie modifié, le FPI est autorisé à émettre des titres d'emprunt (au sens attribué à ce terme ci-dessous) d'un capital global illimité en une ou en plusieurs séries, y compris les débetures visées par les présentes. Chacune de ces émissions, sauf pour ce qui est des débetures de série 1 qui ont été émises aux termes de l'acte de fiducie modifié, a été ou sera faite au moyen d'un acte de fiducie supplémentaire se rapportant à l'acte de fiducie modifié qui énonce ou énoncera les modalités de la série de titres d'emprunt en question. Les modalités des débetures seront énoncées dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang. Le texte suivant, qui résume les principales modalités des débetures, ne se veut pas exhaustif. Pour connaître tous les détails de ces modalités, on se reportera à l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang.

Définitions

Pour les besoins de l'exposé qui suit sur certaines dispositions de l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, en ce qui a trait aux débetures, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

« **actif global** » : à tout moment, la valeur comptable totale des actifs du FPI à l'exclusion du goodwill, déterminée sur une base consolidée et majorée de l'amortissement cumulé lié aux immeubles productifs de revenu, ainsi qu'il est établi conformément aux principes comptables généralement reconnus.

« **BAIIA consolidé** » : pour toute période, le résultat net consolidé du FPI majoré de la somme (i) de la charge d'intérêts consolidée pour cette période, (ii) de la charge d'impôt du FPI pour cette période (à l'exclusion de l'impôt sur le revenu, qu'il soit positif ou négatif, attribuable à des gains ou à des pertes extraordinaires ou non récurrents) déterminée sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus, (iii) de l'amortissement des immeubles productifs de revenu (y compris les provisions pour dépréciation d'immeubles productifs de revenu) pour cette période, déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus, (iv) de l'amortissement de la juste valeur des immobilisations et des passifs incorporels pour cette période, déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus, (v) de l'amortissement de charges reportées du FPI, déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus, (vi) de tout autre amortissement du FPI pour cette période, déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus et (vii) des autres éléments hors trésorerie relatifs à l'établissement du résultat net consolidé pour cette période.

« **capitaux propres ajustés** » : à tout moment, le montant global des capitaux propres du FPI et le montant de l'amortissement cumulé des immeubles productifs de revenu, y compris l'ensemble des participations ne donnant pas le contrôle, inscrits dans les livres et registres du FPI à ce moment et calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

« **changement de contrôle** » : l'acquisition, par une personne ou par un groupe de personnes qui agissent de concert, de parts (et/ou de titres convertibles en parts) représentant (après dilution, mais compte tenu uniquement de la conversion ou de l'exercice de titres convertibles détenus par cette personne ou par ce groupe de personnes) plus de 50 % des parts.

« **charge d'intérêts consolidée** » : pour toute période, sans doublement, le montant global de la charge d'intérêts du FPI relativement à la dette, aux obligations au titre d'un contrat de location-acquisition, à l'escompte d'émission de toute dette émise à un prix inférieur à sa valeur nominale payée, cumulée ou prévue d'être payée ou cumulée par le FPI au cours de cette période et, dans la mesure où des intérêts ont été capitalisés sur des projets en cours d'aménagement ou détenus aux fins d'aménagement futur au cours de la période, le montant des intérêts ainsi capitalisés, le tout devant être déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus (toutefois, malgré sa présentation conformément aux principes comptables généralement reconnus, toute la charge d'intérêts du FPI relative à des titres d'emprunt convertibles sera incluse (sans double emploi) dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée).

« **dette** » : à l'égard de toute personne (sans double emploi), sur une base consolidée, (i) toute obligation de cette personne concernant l'emprunt de fonds (y compris le capital intégral de titres d'emprunt convertibles, malgré leur présentation conformément aux principes comptables généralement reconnus), (ii) toute obligation de cette personne contractée relativement à l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises, (iii) toute obligation de cette personne émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé de biens, (iv) toute obligation au titre d'un contrat de location-acquisition de cette personne et (v) toute obligation du type mentionné aux points (i) à (iv) d'une autre personne, dont cette personne a garanti le paiement ou dont cette personne est responsable ou redevable, étant entendu toutefois que, pour les besoins des points (i) à (v) (sauf à l'égard de titres d'emprunt convertibles, dont il est question ci-dessus), une obligation ne constituera une dette que dans la mesure où elle figurerait comme passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux principes comptables généralement reconnus. Les obligations dont il est question aux points (i) à (iii) excluent a) les comptes fournisseurs, b) les distributions payables aux porteurs de parts, c) les charges à payer qui sont engagées dans le cours normal des activités et qui ne sont pas échues ou qui sont contestées de bonne foi, d) une dette relative au solde impayé de reçus de versement, si cette dette a une durée d'au plus 12 mois, e) les passifs incorporels et f) les produits différés, tous les éléments précités étant réputés ne pas constituer une dette pour l'application de la présente définition.

« **dette consolidée** » : à tout moment, la dette consolidée du FPI à un tel moment déterminée conformément aux principes comptables généralement reconnus (à moins d'indication contraire expresse dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang).

« **dette sans recours** » : toute dette d'une filiale du FPI qui est une société ou une entité à vocation unique ou dont les principaux actifs et activités sont constitués d'un projet ou d'un bien particulier et dont, conformément aux modalités de cette dette, le paiement doit être prélevé sur le revenu provenant de ce projet ou bien, le recours contre une telle filiale pour le paiement de cette dette étant limité aux produits des activités ordinaires ou aux actifs de cette société ou entité à vocation unique ou de ce projet ou bien.

« **filiale** » : à l'égard de toute personne, a le sens qui est attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dépenses de prospectus et d'inscription* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **filiale importante** » : à toute date, une filiale dont la valeur comptable des actifs constitue (à elle seule) plus de 10 % des capitaux propres ajustés du FPI calculés à cette date.

« **obligation au titre d'un contrat de location-acquisition** » : l'obligation de toute personne, à titre de locataire, de verser un loyer ou d'autres sommes aux termes d'un bail relatif à un bien immobilier ou mobilier qui doit être enregistré et comptabilisé à titre d'actif ou de passif de location-acquisition au bilan consolidé de cette personne conformément aux principes comptables généralement reconnus.

« **période de référence** » : les quatre derniers trimestres ayant précédé une date de calcul et pour lesquels des états financiers consolidés du FPI ont été publiés.

« **personne** » : une personne physique, une société par actions, une société de personnes, une société à responsabilité limitée, une coentreprise, une fiducie, un organisme sans personnalité morale, un gouvernement ou un organisme ou une subdivision politique d'un gouvernement.

« **principes comptables généralement reconnus** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis et promulgués par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, tels qu'ils sont applicables à la date à laquelle toute détermination ou tout calcul est fait sur la base des principes comptables généralement reconnus.

« **résolution spéciale** » : à l'égard d'une série de titres d'emprunt donnée, un instrument signé par les porteurs représentant au moins 66⅔ % (ou 75 % dans les circonstances décrites sous la rubrique « Modification et renonciation ») du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation ou une résolution adoptée en tant que résolution spéciale par le vote affirmatif des porteurs représentant au moins 66⅔ % (ou 75 % dans les circonstances décrites sous la rubrique « Modification et renonciation ») du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation qui sont représentés et qui votent à une assemblée des porteurs de cette série de titres d'emprunt dûment convoquée et tenue en conformité avec l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, le tout conformément à la procédure prévue dans cet acte.

« **résultat net consolidé** » : pour toute période, le résultat net (positif ou négatif) du FPI pour cette période, déterminé sur une base consolidée conformément aux principes comptables généralement reconnus, à l'exclusion, dans chaque cas sur une base consolidée, (i) de tout gain ou de toute perte (déduction faite de l'incidence fiscale, le cas échéant) attribuable à l'aliénation, par vente ou autrement, d'un actif du FPI, sauf la vente ou l'aliénation d'immeubles productifs de revenu précisément acquis et détenus aux fins de revente, déterminé conformément aux principes comptables généralement reconnus, (ii) de tout gain ou de toute perte extraordinaire du FPI, déterminé conformément aux principes comptables généralement reconnus, et (iii) d'autres éléments non récurrents déterminés par le FPI conformément aux principes comptables généralement reconnus.

« **titres d'emprunt** » : les titres d'emprunt non garantis du FPI qui sont émis et attestés par certificat à l'occasion aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang et qui sont nominatifs, non inscrits ou nominatifs quant au capital; ce terme comprend les débentures placées au moyen des présentes.

Dispositions générales

Les débentures seront émises en coupures de 1 000 \$ ou en multiples entiers de ce montant, et leur capital sera illimité. Les débentures émises dans le cadre du placement, jusqu'à concurrence d'un capital totalisant 100 000 000 \$, seront réputées émises le 25 juillet 2013 et porter cette date. Les débentures porteront intérêt sur le capital non remboursé de celles-ci au taux annuel de 4,941 % du 27 janvier 2014, inclusivement, à la date d'échéance applicable ou à la date fixée pour le remboursement, selon le cas, exclusivement. L'intérêt sur les débentures sera payable en versements semestriels égaux à terme échu les 27 janvier et 27 juillet de chaque année, à compter du 27 juillet 2014, tant que les débentures sont en circulation.

Le premier versement d'intérêt, prévu le 27 juillet 2014, s'établira à 24,71 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, ce qui comprend les intérêts courus et impayés pour la période allant du 27 janvier 2014, inclusivement, à la date de clôture du présent placement, exclusivement.

Rang

Les débentures constitueront des obligations non garanties de premier rang directes du FPI et seront de rang égal et proportionnel entre elles et avec toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées du FPI, y compris les débentures de série 1, les débentures de série 2, les débentures de série 3, les débentures de série 4 de juillet 2013, les débentures de série 5 et les débentures de série 4 de janvier 2014, sauf dans la mesure prescrite par la loi.

Remboursement anticipé par le FPI

Le FPI peut, à son gré, rembourser des débentures avant l'échéance, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, moyennant le paiement d'un prix de remboursement équivalant à ce qui suit : (i) le prix selon le rendement des obligations du Canada ou, si elle est plus élevée, (ii) la valeur au pair, majoré, dans chacun des cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date du remboursement fixée. Le FPI donnera un avis de tout remboursement anticipé au moins 10 jours et au plus 30 jours avant la date du remboursement fixée. Si moins de la totalité des débentures doivent être remboursées conformément à leurs modalités, les débentures devant être remboursées le seront au prorata du capital de ces débentures immatriculées au nom de chacun des porteurs de ces débentures ou de toute autre manière que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang jugera équitable.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, les termes qui suivent seront définis essentiellement comme suit dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang.

« **prix selon le rendement des obligations du Canada** » : le prix d'une débenture calculé de façon à fournir un rendement jusqu'à l'échéance, composé semestriellement et calculé selon les pratiques financières généralement reconnues, équivalant au rendement des obligations du Canada calculé à 10 h (heure de Montréal) à la date à laquelle le FPI donne l'avis de remboursement anticipé conformément à l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, majoré de 0,725 %.

« **rendement des obligations du Canada** » : à toute date, le rendement jusqu'à l'échéance, à cette date, composé semestriellement et calculé selon les pratiques financières généralement reconnues, dont une obligation non remboursable du gouvernement du Canada serait assortie si elle était émise au Canada, en dollars canadiens, à 100 % de son capital à cette date et que sa durée jusqu'à l'échéance correspondait à la durée jusqu'à l'échéance des débentures applicables, calculé à la date du remboursement des débentures, ce rendement jusqu'à l'échéance correspondant à la moyenne des rendements fournis par deux grands courtiers en valeurs mobilières canadiens désignés par le FPI.

Achat de titres d'emprunt

Le FPI peut à tout moment acheter la totalité ou une partie des titres d'emprunt (y compris les débentures) sur le marché (notamment auprès d'un courtier en valeurs mobilières ou d'une société membre d'une bourse reconnue ou par leur intermédiaire) ou par voie d'offre publique d'achat ou de gré à gré à n'importe quel prix. Les titres d'emprunt ainsi achetés seront annulés et aucun titre d'emprunt ne sera émis en remplacement de ceux-ci.

Certains engagements prévus dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang

L'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang renferme des engagements en faveur des porteurs des titres d'emprunt (y compris les débentures), ayant essentiellement les effets suivants.

Entretien des immeubles

Le FPI maintiendra ou fera maintenir en bon état tous les immeubles dont lui-même ou ses filiales sont propriétaires et qui sont utilisés dans le cadre de ses activités ou de celles de ses filiales. Le FPI apportera à ces immeubles ou y fera apporter les réparations et les renouvellements nécessaires ainsi que les remplacements et les améliorations qu'il jugera nécessaires pour exercer ses activités convenablement et de manière prudente. Malgré ce qui précède, il ne sera pas interdit au FPI ni à ses filiales de vendre ou de céder leurs immeubles dans le cours normal de leurs activités.

Assurance

Le FPI souscrira et demandera à ses filiales de souscrire les assurances de biens et les assurances responsabilité civile que contracterait un propriétaire prudent.

Restrictions relatives aux regroupements, aux fusions et à la vente de certains actifs

Le FPI ne peut se regrouper ou fusionner ni vendre, céder, transférer ou louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et de ses actifs, à moins que les conditions suivantes ne soient remplies, entre autres choses :

- a) l'entité (l'« **entité remplaçante** », y compris, dans le cas d'une coentreprise, les parties à cette coentreprise) issue du regroupement ou de la fusion avec le FPI ou l'entité qui acquiert, par effet de la loi ou par cession ou transfert, les actifs du FPI, ces actifs constituant essentiellement un tout, est une société par actions, une fiducie, une société de personnes, une société en nom collectif, une coentreprise ou un organisme sans personnalité morale organisé ou existant sous le régime des lois du Canada ou de l'un de ses territoires ou provinces, cette entité prend en charge (sauf si cette prise en charge est réputée découler uniquement de l'effet de la loi), aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire qui a été conclu avec le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang et dont la forme est jugée satisfaisante par les conseillers juridiques du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang (qui peuvent être les conseillers juridiques du FPI), l'ensemble des obligations du FPI aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, de tout acte de fiducie supplémentaire et des titres d'emprunt, et cette opération, à la satisfaction du fiduciaire désigné dans l'acte de

fiducie relatif aux débetures de premier rang et de l'avis des conseillers juridiques, sera réalisée selon des modalités qui ne porteront pas atteinte aux droits et aux pouvoirs du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang ni à ceux des porteurs des titres d'emprunt qui sont prévus dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang;

- b) immédiatement avant et immédiatement après la prise d'effet de l'opération, il ne se produit aucun cas de défaut (au sens attribué au terme *Event of Default* dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang) qui persiste;
- c) si un acte de fiducie supplémentaire renferme une clause restreignant le montant de la dette que peut contracter le FPI, l'entité remplaçante peut contracter, immédiatement après la prise d'effet de l'opération, une dette additionnelle d'au moins 1,00 \$ aux termes de cet acte de fiducie supplémentaire.

Certains engagements relatifs aux débetures

L'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang renferme, en ce qui a trait aux débetures, des engagements en faveur des porteurs des débetures, ayant essentiellement les effets suivants.

Ratio du BAIIA consolidé par rapport à la charge d'intérêts consolidée

Le FPI maintiendra un ratio du BAIIA consolidé par rapport à la charge d'intérêts consolidée d'au moins 1,65 pour 1, calculé à l'occasion pour la dernière période de référence.

Restrictions relatives à la dette supplémentaire

Le FPI ne contractera et ne prendra en charge aucune dette et ne permettra à aucune filiale de contracter ou de prendre en charge une dette, à l'exception de certaines dettes autorisées (dont il est question dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang), sauf si le quotient (exprimé en pourcentage) obtenu en divisant la dette consolidée du FPI par l'actif global du FPI, calculé sur une base pro forma de la manière décrite ci-après (le « **pourcentage d'endettement** »), est égal ou inférieur à 65 %.

L'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang prévoit que le pourcentage d'endettement sera calculé sur une base pro forma en date du dernier bilan publié par le FPI (la « **date du bilan** »), compte tenu de toute dette devant être contractée ou prise en charge et de l'affectation du produit devant en découler ainsi que de tout autre événement qui aura fait fluctuer à la hausse ou à la baisse la dette consolidée du FPI ou l'actif global du FPI entre la date du bilan et la date de calcul.

Maintien des capitaux propres

Le FPI maintiendra des capitaux propres ajustés d'au moins 500,0 millions de dollars, déterminés à la date du dernier bilan publié du FPI.

Cas de défaut

L'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang stipule que chacun des événements suivants constituera un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») à l'égard de chaque série de titres d'emprunt (y compris les débetures) :

- a) un défaut de paiement du capital d'un titre d'emprunt de la série en question lorsque celui-ci est exigible;
- b) un défaut de paiement de l'intérêt exigible à l'égard des titres d'emprunt de la série en question qui persiste pendant trois jours ouvrables après la date de paiement de l'intérêt applicable;
- c) un défaut ou un manquement dans l'exécution d'un engagement du FPI aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, des titres d'emprunt ou d'un acte de fiducie supplémentaire se rapportant à cette série de titres d'emprunt qui persiste pendant 30 jours après que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang a donné au FPI un avis écrit précisant la nature de ce défaut ou de ce manquement et exigeant qu'il y soit mis fin, à moins que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang (en ce qui concerne l'objet du manquement ou du défaut) ne convienne d'une prolongation de délai et, dans ce cas, dans le délai dont il a convenu;

- d) le fait qu'un ou plusieurs tribunaux compétents aient rendu un ou des jugements définitifs (sans appel) contre le FPI ou une filiale importante d'un montant total supérieur à 25,0 millions de dollars, à l'égard desquels aucune mainlevée ni suspension n'a eu lieu pendant 60 jours après la date à laquelle le droit ou les droits d'appel ont expiré, selon le cas;
- e) un défaut par le FPI ou une filiale importante à l'égard des modalités d'une dette (autre qu'une dette sans recours) qui entraîne l'avancement de l'échéance de cette dette (après l'expiration de tout délai de grâce applicable), à moins que cet avancement de l'échéance ne fasse l'objet d'une renonciation ou d'une annulation; toutefois, le montant total de cette dette visée par l'avancement de l'échéance doit dépasser 25,0 millions de dollars;
- f) certains cas de faillite, d'insolvabilité, de liquidation ou de dissolution liés au FPI ou à une filiale importante qui sont précisés dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang.

Sous réserve des dispositions de l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang se rapportant aux responsabilités du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, s'il se produit un cas de défaut applicable à une série de titres d'emprunt et que celui-ci persiste, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang ne sera nullement tenu d'exercer ses droits ou pouvoirs prévus dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang à la demande ou selon les indications des porteurs de titres d'emprunt de cette série, à moins que ces porteurs n'aient consenti une avance suffisante pour prendre ou poursuivre une telle mesure et n'aient indemnisé le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang à sa satisfaction raisonnable.

S'il se produit un cas de défaut (autre qu'un cas de défaut prévu à l'alinéa f) ci-dessus) et que celui-ci persiste à l'égard d'une série de titres d'emprunt en particulier, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang peut, à son gré, ou doit, à la demande écrite des porteurs des titres d'emprunt représentant au moins 25 % du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation, avancer l'échéance de tous les titres d'emprunt de cette série; il est toutefois entendu que, malgré toute autre disposition de l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, de tout acte de fiducie supplémentaire ou des titres d'emprunt, après l'avancement de l'échéance, mais avant le prononcé d'une ordonnance ou d'un jugement fondé sur l'avancement de l'échéance, les porteurs de la majorité du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation peuvent annuler l'avancement de l'échéance dans certaines circonstances précisées dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang. Voir la rubrique « – Modification et renonciation ». Si un cas de défaut prévu à l'alinéa f) ci-dessus se produit, les titres d'emprunt en circulation deviendront immédiatement exigibles sans aucune déclaration ni aucune autre intervention de la part du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang ou d'un porteur de titres d'emprunt. Dans le cas où l'échéance des titres d'emprunt d'une série donnée serait avancée, les porteurs des titres d'emprunt de cette série pourraient adopter une résolution spéciale visant à autoriser une poursuite contre le FPI.

Services de dépôt

À moins d'indication contraire ci-après, les débentures seront émises sous forme d'« inscriptions en compte » et devront être acquises ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent (les « **adhérents** ») au service de dépôt de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou d'un successeur, ce qui inclut un courtier en valeurs mobilières, une banque ou une société de fiducie. À la date de clôture du placement (le « **placement** »), le FPI fera en sorte qu'un certificat global (une « **débenture globale** ») représentant les débentures soit remis à la CDS ou à son prête-nom et inscrit à son nom. Exception faite de ce qui est indiqué ci-après, aucun acquéreur d'une débenture n'a droit à un certificat ou à tout autre instrument délivré par le FPI ou la CDS attestant son droit de propriété à l'égard de la débenture en question (un « **porteur de débentures** »), et aucun porteur de débentures ne sera indiqué dans les registres tenus par la CDS, sauf sous forme d'une inscription en compte de l'adhérent agissant pour son compte. Chaque porteur de débentures recevra un avis d'exécution de la part du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel il aura acquis la débenture, conformément aux pratiques et aux procédures du courtier en question. Ces pratiques varient d'un courtier à l'autre. Toutefois, les avis d'exécution sont généralement délivrés sans tarder après l'exécution de l'ordre d'achat du client. Il incombe à la CDS de tenir à jour les inscriptions en compte de ses adhérents ayant des intérêts dans les débentures.

Les débentures seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leur prête-nom autre que la CDS ou son prête-nom si (i) le FPI détermine que la CDS n'a plus la faculté ou la volonté de s'acquitter convenablement de ses obligations de dépositaire et qu'il ne peut lui trouver un successeur compétent, (ii) le FPI, à son

gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS, ou le système d'inscription en compte cesse d'exister, (iii) après la survenance d'un cas de défaut, les porteurs de débentures représentant des intérêts bénéficiaires totalisant plus de 50 % du capital des débentures en circulation, selon le cas, déterminent que le maintien du système d'inscription en compte n'est plus dans leur intérêt, ou (iv) le FPI est tenu de le faire aux termes de la législation applicable.

Transferts

Le transfert de la propriété des débentures ne sera effectué que par l'intermédiaire des registres tenus par la CDS ou par son prête-nom à l'égard des débentures relativement aux intérêts des adhérents et par l'intermédiaire des registres des adhérents à l'égard des intérêts de personnes autres que des adhérents. Les porteurs de débentures qui ne sont pas des adhérents mais qui désirent acquérir, vendre ou transférer autrement la propriété de débentures ou tout autre intérêt dans les débentures ne peuvent le faire que par l'intermédiaire d'adhérents.

Du fait que les porteurs de débentures ne détiennent pas de certificats matériels, leur capacité de mettre des débentures en gage ou leur capacité de prendre d'autres mesures à l'égard de leur intérêt dans les débentures (sauf par l'intermédiaire d'un adhérent) pourrait être limitée.

Paiement de l'intérêt et du capital

Sauf dans le cas d'un paiement à l'échéance, auquel cas le paiement peut être effectué à la remise de la débenture globale en question, les paiements d'intérêt et de capital à l'égard de chaque débenture globale seront effectués à la CDS à titre de porteur inscrit de la débenture globale. Les paiements d'intérêt à l'égard des débentures globales seront effectués au moyen de chèques (déduction faite de toute retenue fiscale devant être pratiquée conformément à la loi) portant la date à laquelle l'intérêt est exigible et remis à la CDS au moins deux jours avant cette date. À la demande écrite de la CDS, les paiements d'intérêt peuvent également être effectués par transfert électronique de fonds à la CDS, au gré du FPI. Les paiements de capital à l'égard de la débenture globale seront effectués au moyen d'un chèque portant la date d'échéance et remis à la CDS à l'échéance sur remise de la débenture globale en question. Tant qu'elle sera le porteur inscrit d'une débenture globale, la CDS sera considérée comme l'unique propriétaire de cette débenture globale aux fins de la réception du paiement relatif aux débentures ainsi qu'à toutes les autres fins aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang et des débentures.

Le FPI s'attend à ce que la CDS, sur réception d'un paiement de capital ou d'intérêt relativement à une débenture globale, crédite les comptes des adhérents à la date à laquelle le paiement de capital ou d'intérêt est exigible, les paiements étant proportionnels à leur intérêt bénéficiaire respectif dans le capital de cette débenture globale, tel que l'indiquent les registres de la CDS. Le FPI s'attend également à ce que les paiements de capital et d'intérêt que les adhérents effectuent aux propriétaires des intérêts bénéficiaires dans cette débenture globale détenue par l'intermédiaire de ces adhérents soient régis par des instructions permanentes et des pratiques usuelles, comme c'est le cas pour les valeurs mobilières détenues pour le compte de clients qui sont émises au porteur ou inscrites au nom d'un courtier, et soient la responsabilité de ces adhérents. La responsabilité du FPI et du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang à l'égard des débentures représentées par la débenture globale se limite au paiement à la CDS du capital et de l'intérêt exigibles à l'égard des débentures globales.

Si la date d'un paiement au titre du capital ou de l'intérêt à l'égard d'une débenture n'est pas un jour ouvrable à l'endroit du paiement, celui-ci sera alors effectué le jour ouvrable suivant et le porteur de la débenture n'aura droit à aucun autre intérêt ou paiement du fait du retard.

Changement de contrôle

En cas de changement de contrôle, les porteurs de débentures peuvent enjoindre le FPI de rembourser leurs débentures par anticipation, en totalité ou en partie, à un prix équivalant à (i) 101 % du capital des débentures, majoré de (ii) tout l'intérêt couru à la date du remboursement.

Extinction

L'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang contient des dispositions obligeant le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang à libérer le FPI de ses obligations prévues dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang et dans tout acte de fiducie supplémentaire se rapportant à une série de titres d'emprunt en particulier (y compris les débentures); toutefois, le FPI doit notamment prouver au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang qu'il a déposé les fonds ou constitué une

provision suffisante pour, entre autres choses, le paiement (i) des frais du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang et (ii) du capital, de la prime (s'il y a lieu), des intérêts et des autres sommes qui sont exigibles ou qui doivent le devenir à l'égard de cette série de titres d'emprunt.

Modification et renonciation

Certains droits des porteurs de titres d'emprunt émis aux termes de l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang et de tout acte de fiducie supplémentaire peuvent être modifiés moyennant une autorisation sous forme de résolution spéciale. Si la modification proposée touche les droits des porteurs d'une série de titres d'emprunt en particulier, plutôt que les droits des porteurs de tous les titres d'emprunt, l'approbation d'une proportion correspondante des porteurs des titres d'emprunt de cette série en circulation doit être obtenue.

L'approbation des porteurs représentant 66⅔ % est généralement exigée à l'égard d'une résolution spéciale, mais elle sera de 75 % : (i) pour modifier l'échéance fixée du capital des titres d'emprunt d'une série donnée, du prix de remboursement de ceux-ci ou d'une prime ou d'un versement d'intérêt à l'égard de ceux-ci; (ii) pour diminuer le montant du capital, de l'intérêt ou de la prime (s'il y a lieu) à l'égard des titres d'emprunt d'une série donnée; (iii) pour modifier le lieu ou la monnaie de paiement du capital des titres d'emprunt d'une série donnée, de la prime (s'il y a lieu) sur le prix de remboursement de ceux-ci ou de l'intérêt sur ceux-ci; ou (iv) pour modifier le pourcentage de titres d'emprunt d'une série donnée nécessaire à l'approbation d'une résolution spéciale. Voir la définition du terme « résolution spéciale » qui figure sous la rubrique « Définitions ».

Sous réserve de certains droits du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang prévus dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang, les porteurs représentant plus de la moitié du capital des titres d'emprunt en circulation d'une série (y compris les débetures) peuvent, pour le compte de tous les porteurs des titres d'emprunt de cette série, renoncer à invoquer certains cas de défaut prévus dans l'acte de fiducie relatif aux débetures de premier rang à l'égard de cette série de titres d'emprunt.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention de placement pour compte (la « **convention de placement pour compte** ») intervenue en date du 4 mars 2014 entre le FPI et les placeurs pour compte, les placeurs pour compte ont convenu d'agir pour le compte du FPI dans le cadre du placement de débetures d'un capital global de 100 000 000 \$ auprès du public, sous les réserves d'usage concernant l'émission des débetures par le FPI, sous réserve du respect de l'ensemble des obligations juridiques applicables et conformément aux modalités et aux conditions de la convention de placement pour compte. Le prix d'offre des débetures a été établi par voie de négociation entre le FPI et les placeurs pour compte. Les placeurs pour compte toucheront une rémunération de 3,50 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débetures.

Dans certaines circonstances, les placeurs pour compte ont la faculté de résilier la convention de placement pour compte à leur gré, y compris sur le fondement de leur appréciation de la conjoncture des marchés des capitaux; la convention peut également être résiliée par la réalisation de certaines conditions précises. Même si les placeurs pour compte ont convenu de faire tous les efforts pour vendre les débetures faisant l'objet du présent supplément de prospectus, ils ne sont pas tenus d'acheter les débetures qui ne sont pas vendues. Le FPI a convenu d'indemniser les placeurs pour compte à l'égard de certaines responsabilités, notamment les responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières des provinces du Canada applicable dans certaines circonstances, ou de contribuer aux paiements qu'ils pourraient devoir effectuer à cet égard.

Les placeurs pour compte ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des débetures. Cette restriction fait l'objet d'exceptions, à condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les débetures ou de faire monter leur prix. Ces exceptions comprennent les offres d'achat ou les achats effectués aux termes des Règles universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché ainsi que les offres d'achat ou les achats effectués au nom et pour le compte d'un client si l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Dans le cadre du placement, les placeurs pour compte peuvent, sous réserve de la législation applicable, effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débetures à des niveaux différents de ceux qui se seraient autrement formés sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues en tout temps.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures. Ainsi, il pourrait être impossible pour les souscripteurs de les revendre. Le FPI n'entend pas demander l'inscription des débetures à la cote d'une bourse de valeurs. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Marché pour la négociation des débetures ».

Le placement est fait dans toutes les provinces et dans tous les territoires du Canada. Aucune vente de débetures ne sera effectuée dans une province ou dans un territoire du Canada par un placeur pour compte qui n'est pas un courtier en valeurs mobilières dûment inscrit aux termes des lois de cette province ou de ce territoire, sauf s'il s'agit de ventes effectuées aux termes d'une dispense des exigences d'inscription prévues par ces lois.

Le placement n'est pas effectué aux États-Unis. Les débetures ne sont pas ni ne seront inscrites aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ou aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État et elles ne peuvent être offertes ou livrées, directement ou indirectement, ou vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées de l'application des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et en conformité avec les lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Les placeurs pour compte ont convenu de ne pas offrir ou vendre les débetures aux États-Unis, dans leurs territoires et dans leurs possessions ou à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme *U.S. person* dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933), ou pour le compte de ces personnes ou à leur profit. Le présent supplément de prospectus ne constitue ni une offre de vendre ni la sollicitation d'une offre d'acheter les débetures aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement, l'offre ou la vente de débetures aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933.

RELATION ENTRE LE FPI ET LES PLACEURS POUR COMPTE

La FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des prêteurs du FPI et de ses filiales. M. Gérard Coulombe, fiduciaire, est un administrateur de l'institution financière dont la FBN est une filiale. Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces placeurs pour compte aux termes du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs* (Québec).

Au 3 mars 2014, le montant de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 535,3 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 9,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 169,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 44,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 115,7 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 108,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières TD Inc. est une filiale et un encours d'environ 88,2 millions de dollars sur la facilité de crédit, à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 19,6 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 19,6 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 5,9 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 15,7 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 9,8 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 9,8 millions de dollars) et Valeurs mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 7,8 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Compte tenu du placement et de l'utilisation du produit de celui-ci, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma consolidée, envers les institutions financières susmentionnées s'élèvera à environ 451,1 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 9,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 169,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 44,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 115,7 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 108,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières TD Inc. est une filiale, et un encours d'environ 4,0 millions de dollars sur la facilité de crédit, à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ

0,9 million de dollars), BMO (à hauteur d'environ 0,9 million de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 0,3 million de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 0,7 million de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 0,4 million de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 0,4 million de dollars) et Valeurs mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 0,4 million de dollars) sont des filiales, selon le cas. Le FPI n'a manqué à aucun égard important aux modalités des conventions régissant ces dettes; par conséquent, aucun recours découlant d'un manquement n'a fait l'objet d'une renonciation. Des renseignements supplémentaires au sujet de ces sûretés sont fournis dans la notice annuelle 2012, que l'on peut consulter par voie électronique au www.sedar.com. Chacun des placeurs pour compte qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de participer au placement indépendamment de ces institutions financières et non à la demande de celles-ci. Aucun des placeurs pour compte ne retirera d'autres avantages du placement que sa part de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net que le FPI tirera du placement, déduction faite des frais estimatifs du placement et de la rémunération des placeurs pour compte, est estimé à environ 102,2 millions de dollars. Le FPI a l'intention d'affecter la totalité de ce produit net au remboursement d'une partie de l'encours de la facilité de crédit. Le FPI a affecté les sommes prélevées sur la facilité de crédit à l'acquisition d'immeubles, notamment à l'acquisition auprès de Redbourne et à l'acquisition à Lachenaie, au financement d'aménagements immobiliers du FPI et à ses besoins généraux. Voir la rubrique « Faits récents ».

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des placeurs pour compte, l'exposé qui suit est un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant généralement à un acquéreur éventuel de débentures aux termes du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, qui, à tout moment pertinent et pour l'application de la Loi de l'impôt, réside au Canada, détient les débentures à titre d'immobilisations, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et n'est pas affilié à celui-ci (un « **porteur de débentures** »). Si le porteur de débentures ne détient pas ses débentures dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque, ces débentures seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs débentures à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire considérer ces débentures, ainsi que tous les autres « titres canadiens » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) qu'ils détiennent, comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de débentures : (i) qui est une « institution financière », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché; (ii) qui est une « institution financière déterminée », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt; (iii) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt; ou (iv) qui déclare ses résultats fiscaux canadiens dans une monnaie autre que le dollar canadien. Les porteurs de débentures qui se trouvent dans l'une de ces situations sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité. En outre, le présent sommaire ne traite pas de la déductibilité des frais d'intérêt ou des autres frais engagés par le porteur de débentures relativement à une dette contractée aux fins de l'acquisition ou de la détention de débentures, et il est établi suivant l'hypothèse que le porteur de débentures n'a pas conclu et ne conclura pas de « contrat dérivé à terme » (au sens attribué à ce terme dans les propositions fiscales (au sens attribué à ce terme ci-dessous) publiées le 13 septembre 2013) relativement aux débentures.

De nature générale seulement, le présent résumé est fondé sur les hypothèses et les faits exposés dans le présent supplément de prospectus. Le présent résumé repose sur une attestation d'un dirigeant du FPI quant à certaines questions de fait. Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuellement en vigueur de la Loi de l'impôt et du règlement pris en application de cette loi (le « **règlement** »), ainsi que sur l'ensemble des propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et le règlement qui ont été annoncées au public par ou pour le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu

du Canada qui ont été rendues publiques avant la date des présentes. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Des modifications apportées à la Loi de l'impôt, au règlement ou aux propositions fiscales pourraient modifier de manière importante le statut fiscal du FPI et les incidences fiscales de la détention de débentures.

LE PRÉSENT RÉSUMÉ NE CONSTITUE PAS UN EXPOSÉ EXHAUSTIF DE TOUTES LES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES POSSIBLES ET, SAUF POUR CE QUI EST DES PROPOSITIONS FISCALES, IL NE PREND EN CONSIDÉRATION NI NE PRÉVOIT AUCUN CHANGEMENT EN DROIT, QUE CE SOIT PAR VOIE DE MESURE LÉGISLATIVE, GOUVERNEMENTALE, ADMINISTRATIVE OU JUDICIAIRE, NI NE TIENT COMPTE DE LOIS OU D'INCIDENCES FISCALES PROVINCIALES OU ÉTRANGÈRES, LESQUELLES POURRAIENT DIFFÉRER DES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES EXPOSÉES DANS LES PRÉSENTES. LE PRÉSENT RÉSUMÉ N'EST PAS CENSÉ CONSTITUER UN AVIS JURIDIQUE OU FISCAL À L'INTENTION D'UN ACQUÉREUR DE DÉBENTURES ÉVENTUEL NI NE DEVRAIT ÊTRE INTERPRÉTÉ COMME TEL. PAR CONSÉQUENT, LES ACQUÉREURS DE DÉBENTURES ÉVENTUELS SONT INVITÉS À CONSULTER LEURS CONSEILLERS EN FISCALITÉ AU SUJET DES INCIDENCES FISCALES QUI POURRAIENT S'APPLIQUER À EUX COMPTE TENU DE LEUR SITUATION PARTICULIÈRE.

Statut du FPI

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse que le FPI est et demeurera en tout temps admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt. Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, le FPI doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, doit résider au Canada, ne doit pas avoir été établi ni être maintenu principalement au profit de non-résidents et doit restreindre ses activités à ce qui suit : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immeubles, des droits sur des biens immeubles, des biens réels ou des intérêts sur des biens réels); (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immeubles (ou de droits sur des biens immeubles) ou de biens réels (ou de droits sur des biens réels) qui font partie des immobilisations du FPI; ou (iii) toute combinaison des activités décrites aux points (i) et (ii). En outre, le FPI doit compter au moins 150 porteurs de parts détenant au moins un « bloc de parts » d'une catégorie donnée dont la juste valeur marchande totale est d'au moins 500 \$. De plus, l'une des conditions suivantes doit être remplie : a) les parts de la catégorie en cause peuvent faire l'objet d'un appel public à l'épargne (au sens du règlement), ou b) dans le cas d'une fiducie constituée avant 2000 qui remplit certaines conditions prescrites ou d'une fiducie constituée après 1999, des parts de la catégorie en cause ont fait l'objet d'un appel public à l'épargne légitime dans une province dont les lois n'exigent pas le dépôt d'un prospectus, d'une déclaration d'enregistrement ou d'un document semblable à l'égard du placement. À cet égard, les parts peuvent actuellement faire l'objet d'un appel public à l'épargne.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales fédérales canadiennes exposées aux présentes pourraient être sensiblement différentes à certains égards.

Intérêt sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée l'intérêt couru (ou réputé courir) en sa faveur sur une débenture jusqu'à la fin de l'année d'imposition (ou, si le porteur dispose de la débenture au cours de l'année en cause, jusqu'à la disposition) ou qu'il est en droit de recevoir ou qu'il reçoit avant la fin de l'année d'imposition, y compris au remboursement par anticipation ou à l'échéance, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur de débentures devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur une débenture qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir durant l'année d'imposition (selon la méthode qu'il suit habituellement pour le calcul de son revenu), y compris au remboursement par anticipation ou à l'échéance, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure. Il pourrait également être tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour l'année

d'imposition tout l'intérêt (qu'il n'a pas autrement à inclure dans son revenu) qui court ou est réputé courir sur ses débetures jusqu'à la fin d'un « jour anniversaire » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans l'année en cause. Pour les besoins de ce qui précède, un jour anniversaire s'entend du jour qui est un an après la veille de la date d'émission d'une débeture, du jour qui revient à intervalles successifs de un an après le jour déterminé précédemment et du jour de la disposition de la débeture.

Le porteur de débetures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6% % sur certains revenus de placement pour l'année, dont l'intérêt.

Remboursement anticipé ou remboursement à l'échéance de débetures

Si le FPI rembourse une débeture par anticipation ou à l'échéance, le porteur de débetures sera réputé avoir disposé de la débeture pour un produit de disposition égal à la somme qu'il reçoit (à l'exclusion de la somme qu'il reçoit au titre de l'intérêt) au remboursement anticipé ou au remboursement à l'échéance. Le porteur de débetures pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière indiquée ci-après sous la rubrique « Disposition de débetures ».

La juste valeur marchande de toute prime payée par le FPI à un porteur de débetures au moment du remboursement d'une débeture sera généralement réputée constituer de l'intérêt reçu au moment en cause par ce porteur de débetures si cette prime est payée par le FPI en raison du remboursement de la débeture avant l'échéance, mais uniquement dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme se rapportant à l'intérêt qui aurait été payé ou payable par le FPI sur la débeture pour des années d'imposition du FPI se terminant après la date du remboursement et n'excède pas la valeur de cet intérêt à la date du remboursement.

Disposition de débetures

À la disposition réelle ou réputée d'une débeture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de la disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de débetures, sauf dans la mesure où il a autrement été inclus dans son revenu, et sera exclu du calcul du produit de disposition de la débeture revenant au porteur de débetures. Le porteur de débetures à qui revient de l'intérêt surcomptabilisé à l'égard d'une débeture pourra généralement déduire dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition au cours de laquelle il dispose de la débeture à sa juste valeur marchande une somme égale à cet intérêt surcomptabilisé.

En règle générale, le porteur de débetures qui dispose ou est réputé disposer d'une débeture (y compris au remboursement anticipé ou au remboursement à l'échéance) réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la débeture pour ce porteur de débetures et des frais de disposition raisonnables. À cette fin, le produit de disposition n'inclura généralement pas les sommes devant être incluses dans le revenu à titre d'intérêt.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de débetures à la disposition réelle ou réputée d'une débeture sera généralement incluse dans son revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de débetures à la disposition réelle ou réputée d'une débeture pourra généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables réalisés par le porteur de débetures dans l'année de la disposition, et la moitié des pertes en capital en sus des gains en capital imposables pourra généralement être déduite du revenu imposable dans les trois années d'imposition précédentes ou dans toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt.

Les gains en capital imposables réalisés à la disposition de débetures peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement, selon la situation particulière du porteur de débetures.

Le porteur de débetures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6% % sur certains revenus de placement pour l'année, dont les gains en capital imposables.

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un placement dans les débetures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débetures, les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement dont il est question ci-dessous ainsi que dans le prospectus préalable de base, les facteurs de risque exposés dans la notice annuelle de 2012 et dans le rapport de gestion de 2013, qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus, ainsi que les autres renseignements figurant ailleurs dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus. La matérialisation de l'un des risques précités ou de tout autre risque pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du FPI. Rien ne garantit que les mesures de gestion des risques qui ont été prises permettront au FPI d'éviter de subir des pertes par suite de la matérialisation, le cas échéant, des risques dont il est question ci-dessous ou d'autres risques imprévus.

Notes de crédit

Les notes attribuées au FPI et aux débetures par DBRS ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées sous observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Risque de crédit lié aux débetures, dette de rang prioritaire et subordination structurelle des débetures

La probabilité que les souscripteurs de débetures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débetures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débetures sont des obligations non garanties du FPI et, par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide ses actifs ou réalise une réorganisation ou certaines autres opérations, ses actifs ne pourront servir à régler ses obligations à l'égard des débetures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures alors en circulation.

Les obligations d'une société mère dont les actifs sont détenus par plusieurs filiales peuvent donner lieu à la subordination structurelle des prêteurs de la société mère. La société mère n'a droit qu'à la part résiduelle des capitaux propres de ses filiales après le remboursement de toutes les créances de celles-ci. Dans le cas d'une faillite, d'une liquidation ou d'une réorganisation du FPI, les porteurs de titres d'emprunt du FPI (y compris les porteurs de débetures) peuvent voir leurs droits devenir subordonnés à ceux des prêteurs des filiales du FPI. Voir la rubrique « Couverture des intérêts et couverture par le bénéfice » pour une évaluation du risque que le FPI ne soit pas en mesure de payer le capital des débetures ou l'intérêt sur les débetures lorsqu'ils deviennent exigibles.

Marché pour la négociation des débetures

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débetures souscrites aux termes du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débetures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché actif sera créé ou maintenu pour la négociation des débetures. L'inexistence d'un tel marché pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des débetures.

Variation du cours

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débetures pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours des débetures, dont la liquidité des débetures, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du FPI.

Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours des débentures, lesquelles portent intérêt à un taux fixe, devrait diminuer lorsque les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et devrait augmenter lorsque les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI peuvent avoir une incidence importante sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du FPI. Ces dernières années, les marchés boursiers ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des débentures pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du FPI ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du FPI et le cours des débentures pourraient s'en ressentir.

Risques liés au droit de rembourser des débentures par anticipation

Le FPI peut à tout moment décider de rembourser les débentures avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débentures. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des débentures au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des débentures faisant l'objet du remboursement. Voir la rubrique « Modalités du placement – Remboursement anticipé par le FPI ».

Incapacité du FPI à racheter des débentures en cas de changement de contrôle

Le FPI pourrait être tenu de racheter la totalité des débentures en circulation à la survenance d'un changement de contrôle. Toutefois, à la suite d'un changement de contrôle, le FPI pourrait ne pas disposer de fonds suffisants pour procéder au rachat exigé de débentures en circulation, ou des restrictions aux termes d'autres dettes pourraient limiter ces rachats. Voir la rubrique « Modalités du placement – Changement de contrôle ».

Risques d'ordre fiscal

Rien ne garantit que la législation fiscale fédérale canadienne concernant le régime d'imposition des fiducies de revenu et des autres entités intermédiaires ne sera pas modifiée d'une manière qui aurait une incidence défavorable sur le FPI. Aux termes des modifications récemment apportées à la Loi de l'impôt, un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD ») ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime (les « **règles relatives aux EIPD** »), les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. À l'égard d'une année d'imposition donnée, le FPI ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujéti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une « fiducie de placement immobilier » (l'« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** »).

Compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires du FPI, la direction s'attend à ce que le FPI remplisse les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour 2014. Les modifications qu'il est proposé d'apporter aux règles relatives aux EIPD et dont il est question dans le prospectus préalable de base (les « **modifications visant les EIPD** ») ont reçu la sanction royale le 26 juin 2013. En outre, la direction a actuellement l'intention de toujours continuer à remplir les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Toutefois, rien ne garantit que le FPI remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour 2014 ou pour toute année ultérieure.

Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Régime fiscal » du prospectus préalable de base pour obtenir des renseignements sur les règles relatives aux EIPD, l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, les modifications visant les EIPD et les facteurs de risque et les considérations d'investissement connexes.

FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE RELATIF AUX DÉBENTURES DE PREMIER RANG

Le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang est la Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec. Services aux investisseurs Computershare Inc., membre du même groupe que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie relatif aux débentures de premier rang, est l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des parts du FPI.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des débentures offertes au moyen des présentes seront examinées à la date de clôture par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte des placeurs pour compte.

À la date du présent supplément de prospectus, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des titres en circulation du FPI ou des titres en circulation de personnes qui ont un lien avec le FPI ou de membres du même groupe que le FPI.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les auditeurs du FPI sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., cabinet de comptables professionnels agréés.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus 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 ou les modifications contiennent de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui ont pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DU FPI

Le 4 mars 2014

Le prospectus préalable de base simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

(signé) MICHEL DALLAIRE
Président et chef de la direction

(signé) MICHEL BERTHELOT
Vice-président exécutif
et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) PIERRE GINGRAS
Fiduciaire

(signé) JOHANNE M. LÉPINE
Fiduciaire

ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 4 mars 2014

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

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) LOUIS GENDRON

Par : (signé) GRÉGOIRE BAILLARGEON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DAVID DULBERG

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) FRANÇOIS CARRIER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) JEFF APPLEBY

Par : (signé) JAMES GALLANT

Par : (signé) LOUIS G. VÉRONNEAU