

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 dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base 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](http://www.sedar.com).

## SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

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

Nouvelle émission

Le 17 septembre 2014



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

**Débitures à taux variable de série 6 d'un capital de 250 000 000 \$ échéant le 22 septembre 2016**

**Débitures de série 7 à 3,62 % d'un capital de 300 000 000 \$ échéant le 21 juin 2019**

**(non garanties de premier rang)**

Le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, permet le placement de débitures non garanties de premier rang à taux variable de série 6 d'un capital de 250 000 000 \$ échéant le 22 septembre 2016 (les « **débitures de série 6** ») et de débitures non garanties de premier rang de série 7 à 3,62 % échéant le 21 juin 2019 d'un capital de 300 000 000 \$ (les « **débitures de série 7** » et, collectivement avec les débitures de série 6, les « **débitures** ») 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 débitures de série 6 sont offertes au prix de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débitures de série 6 et les débitures de série 7 sont offertes au prix de 999,87 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débitures de série 7 (collectivement, le « **placement** »). Les modalités du placement et le prix d'offre des débitures ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les placeurs pour compte (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

Les débitures de série 6 porteront intérêt à un taux annuel correspondant au taux CDOR à trois mois (au sens attribué à ce terme dans les présentes) plus 1,08 %, payable trimestriellement à terme échu les 22 mars, 22 juin, 22 septembre et 22 décembre de chaque année, à compter du 22 décembre 2014. L'intérêt sur les débitures de série 7 sera payable en versements semestriels égaux (sauf pour le premier versement d'intérêt) à terme échu les 21 juin et 21 décembre de chaque année, à compter du 21 décembre 2014, tant que les débitures de série 7 seront en circulation. Dans l'hypothèse où les débitures de série 7 sont émises le 22 septembre 2014, le premier versement d'intérêt, prévu pour le 22 décembre 2014, s'établira à 8,926 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débitures de série 7. Chaque versement semestriel d'intérêt sur les débitures de série 7 suivant le premier versement d'intérêt sera d'une somme égale à 18,10 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débitures de série 7. Voir la rubrique « Modalités du placement » pour obtenir des précisions sur les principaux attributs des débitures.

Le FPI affectera le produit du placement, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte payable à l'égard des débitures, à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et au paiement d'une partie du prix d'achat de l'acquisition (l'« **acquisition** ») des immeubles acquis (au sens attribué à ce terme dans les présentes) auprès d'Ivanhoé Cambridge Inc., filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, et de certains membres du même groupe qu'elle. À l'heure actuelle, le FPI s'attend à ce que la clôture de l'acquisition ait lieu vers le 1<sup>er</sup> octobre 2014, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014. **Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée, et la clôture du présent placement n'est pas subordonnée à la clôture de l'acquisition.** Voir les rubriques « Faits récents », « L'acquisition » et « Emploi du produit » du présent supplément de prospectus.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débitures. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des débitures 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 débitures 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 débitures.

(suite à la page suivante)

	Prix d'offre	Rémunération des placeurs pour compte	Produit net revenant au FPI <sup>1)</sup>
Par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures de série 6.....	1 000 \$	2,00 \$	998,00 \$
Par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures de série 7 <sup>2)</sup> ...	999,87 \$	3,00 \$	996,87 \$
Total .....	549 961 000 \$	1 400 000 \$	548 561 000 \$

**Note :**

- 1) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 450 000 \$, qui, avec la rémunération des placeurs pour compte, seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Le rendement effectif des débentures de série 7 (si elles sont détenues jusqu'à l'échéance) sera de 3,624 % par année.

Financière Banque Nationale Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières 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. Le FPI 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., Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières 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 de la législation en valeurs mobilières applicable. Au 16 septembre 2014, le montant de la dette consolidée du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 623,3 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 que des certificats globaux représentant les débentures soient 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 22 septembre 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 29 septembre 2014.

DBRS Limited (« **DBRS** ») 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 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. 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 par DBRS au FPI et aux débentures 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, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion, et il est 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	RELATION ENTRE LE FPI ET LES	
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		PLACEURS POUR COMPTE.....	35
AUX IFRS .....	3	EMPLOI DU PRODUIT .....	36
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .....	5	CANADIENNES .....	36
SOMMAIRE.....	6	FACTEURS DE RISQUE ET	
GLOSSAIRE .....	9	CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT .....	39
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	13	FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE	
FAITS RÉCENTS .....	13	FIDUCIE .....	43
L'ACQUISITION .....	14	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	43
FINANCEMENT DE L'ACQUISITION.....	19	INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	43
NOTATIONS .....	20	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET		CIVILES .....	44
COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE.....	21	TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE		FINANCIERS .....	F-1
PARTS EN CIRCULATION ET LES		ATTESTATION DU FPI.....	A-1
CAPITAUX EMPRUNTÉS .....	23	ATTESTATION DES PLACEURS POUR	
MODALITÉS DU PLACEMENT .....	24	COMPTE .....	A-2
MODE DE PLACEMENT .....	34		

### 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 sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base simplifié et dans le présent supplément de prospectus 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. Ces facteurs comprennent la conjoncture économique générale au Canada et à l'étranger, les effets de la concurrence dans les marchés où le FPI exerce ses activités, l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales, la mise en œuvre réussie de la stratégie du FPI, la capacité du FPI de réaliser des acquisitions, y compris l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous), et d'intégrer avec succès les biens acquis, la capacité du FPI d'attirer et de maintenir en poste des employés et des cadres clés, la situation financière des clients, la capacité du FPI de refinancer ses dettes à l'échéance et de louer des locaux vacants, la capacité du FPI de respecter ses plans de développement et de réunir les capitaux nécessaires pour financer sa croissance, ainsi que la fluctuation des taux d'intérêt. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du prospectus préalable de base et du présent supplément de prospectus.

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 rendement du capital investi dans les projets d'aménagement et dans des projets d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut fiscal du FPI, l'accès du FPI aux marchés financiers et aux marchés des titres d'emprunt, y compris la capacité de refinancer la facilité de crédit renouvelable non garantie (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et la facilité de crédit-relais non garantie (au sens attribué à ce terme ci-dessous) ou de les refinancer selon des modalités favorables au FPI, la capacité du FPI de réaliser l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous), ou de la réaliser en totalité ou en partie, et

d'intégrer efficacement les immeubles acquis (au sens attribué à ce terme ci-dessous) dans son portefeuille actuel et l'intention du FPI d'atteindre le ratio dette/valeur comptable brute (au sens attribué à ce terme ci-dessous) cible qu'il s'est fixé, soit environ 50 %. 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 supérieur du FPI et à la subordination structurelle des débentures (au sens attribué à ce terme ci-dessous) qui sont offertes aux termes des présentes 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 sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas s'en remettre sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans ces documents. Sauf indication contraire dans le prospectus préalable de base, complété par le présent supplément de prospectus, 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 sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus, 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 », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents » et les « ajustements selon la consolidation proportionnelle », 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, notamment les rubriques « L'acquisition » et « Emploi du produit » ainsi que dans les documents intégrés par renvoi au prospectus préalable de base et au présent supplément de prospectus.

### **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 sous le profil du FPI sur le site Internet de SEDAR (au sens attribué à ce terme ci-dessous), au [www.sedar.com](http://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 2014 (la « **notice annuelle de 2013** »);
- 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) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour la période de six mois close le 30 juin 2014 ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de juin 2014** »);
- e) le rapport de gestion du FPI pour la période de six mois close le 30 juin 2014 (le « **rapport de gestion de juin 2014** »);
- f) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 26 mars 2014 (la « **circulaire** ») relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-dessous) tenue le 13 mai 2014;
- g) la déclaration de changement important du FPI datée du 15 janvier 2014 portant sur la vente de ses débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 (les « **débentures de série 4** ») d'un capital de 100 millions de dollars (les « **débentures de série 4 de janvier 2014** »);
- h) la déclaration de changement important du FPI datée du 6 mars 2014 portant sur la vente de ses débentures de série 4 d'un capital de 100 millions de dollars (les « **débentures de série 4 de mars 2014** »);
- i) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2014 portant sur le placement de 13 158 000 parts (au sens attribué à ce terme ci-dessous) au prix de 19,00 \$ la part (le « **placement de parts** »), l'acquisition et la souscription par Ivanhoé Cambridge (au sens attribué à ce terme ci-dessous) de 13 158 000 parts au prix de souscription (au sens attribué à ce terme ci-dessous) (le « **placement privé simultané** »);
- j) le modèle des sommaires indicatifs des modalités du placement tous deux datés du 17 septembre 2014 (collectivement, les « **sommaires indicatifs des modalités des débentures** »);
- k) les sommaires définitifs 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 de réglementation 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 le prospectus préalable de base ou dans le présent supplément de prospectus, 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 le prospectus préalable de base ou dans le présent supplément de prospectus. 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**

Les sommaires indicatifs des modalités des débentures ne font pas partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus préalable de base dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent supplément de prospectus ou toute modification. Les sommaires indicatifs des modalités des débentures n'énonçaient pas toutes les modalités du placement. Les modalités du présent placement sont maintenant 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 des modèles définitifs des sommaires indicatifs des modalités des débentures datés du 17 septembre 2014 (collectivement, les « **sommaires définitifs des modalités des débentures** ») qui tiennent compte, entre autres, (i) du capital global du présent placement, (ii) du différentiel entre le taux CDOR à trois mois et le taux d'intérêt de la série 6 (au sens attribué à ce terme ci-dessous) à l'égard des débentures de série 6 et (iii) du taux d'intérêt des débentures de série 7. Des versions soulignées ont été produites pour indiquer ces modifications. On peut consulter les sommaires définitifs des modalités des débentures et les versions soulignées correspondante en format électronique sous le profil du FPI au [www.sedar.com](http://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 de réglementation 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 aux sommaires définitifs des modalités des débentures et toute version modifiée de ceux-ci) seront réputés intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus.

## SOMMAIRE

*Le sommaire qui suit est donné sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans le présent supplément de prospectus ou qui y sont intégrés par renvoi. Veuillez vous reporter à la rubrique « Glossaire » qui commence à la page 9 du présent supplément de prospectus pour obtenir le sens des termes utilisés dans le présent sommaire sans y être définis. Sauf indication contraire, le présent sommaire tient compte de l'acquisition par le FPI de la propriété exclusive des immeubles acquis. Voir la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ».*

<b>Émetteur :</b>	Fonds de placement immobiliers Cominar
<b>Placement :</b>	Débtures non garanties de premier rang à taux variable de série 6 d'un capital global de 250 000 000 \$ échéant le 22 septembre 2016 (les « <b>débtures de série 6</b> »). Débtures non garanties de premier rang de série 7 à 3,62 % échéant le 21 juin 2019 d'un capital global de 300 000 000 \$ (les « <b>débtures de série 7</b> »).
<b>Prix d'offre :</b>	100 % du capital ou 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures de série 6. 99,987 % du capital ou 999,87 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures de série 7.
<b>Taux d'intérêt et dates de paiement de l'intérêt :</b>	Les débtures de série 6 porteront intérêt à un taux annuel correspondant au taux CDOR à trois mois (au sens attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ») plus 1,08 %, payable trimestriellement à terme échu les 22 mars, 22 juin, 22 septembre et 22 décembre de chaque année, à compter du 22 décembre 2014. L'intérêt sur les débtures de série 7 sera payable en versements semestriels égaux (sauf pour le premier versement d'intérêt) à terme échu les 21 juin et 21 décembre de chaque année, à compter du 21 décembre 2014. Voir la rubrique « Modalités du placement – Dispositions générales ».
<b>Date d'émission :</b>	Le 22 septembre 2014.
<b>Date d'échéance :</b>	Les débtures de série 6 arriveront à échéance le 22 septembre 2016. Les débtures de série 7 arriveront à échéance le 21 juin 2019.
<b>Rang :</b>	Les débtures 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 débtures non garanties, sauf dans la mesure prescrite par la loi. Voir la rubrique « Modalités du placement – Rang ».
<b>Remboursement par anticipation facultatif :</b>	Les débtures de série 6 ne sont pas remboursables par anticipation. Les débtures de série 7 sont remboursables avant l'échéance, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, moyennant le paiement d'un prix de remboursement décrit dans le présent supplément de prospectus. Voir la rubrique « Modalités du placement – Remboursement anticipé par le FPI ».
<b>Changement de contrôle :</b>	En cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement »), les porteurs de débtures peuvent enjoindre le FPI de racheter leurs débtures par anticipation, en totalité ou en partie, à un prix équivalant à (i) 101 % du capital des débtures, majoré de (ii) tout l'intérêt couru à la date du rachat. Voir la rubrique « Modalités du placement – Changement de contrôle ».
<b>Certains engagements :</b>	L'acte de fiducie renferme des engagements usuels en faveur des porteurs de débtures, qui ont notamment les effets suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• la capacité du FPI de se regrouper ou de fusionner ou de vendre, de céder, de transférer ou de louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et de ses actifs est limitée;</li><li>• le FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé par rapport à la charge d'intérêts consolidée (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement ») d'au moins 1,65 pour 1;</li><li>• la capacité du FPI de contracter ou de prendre en charge une dette ou de permettre à une filiale de contracter ou de prendre en charge une dette (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement ») est limitée;</li></ul>

- le FPI doit maintenir des capitaux propres ajustés (au sens attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ») d'au moins 500 millions de dollars;
- le FPI doit maintenir un actif global ajusté non grevé correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie consolidée (exclusion faite de la dette subordonnée) (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement »).

Pour plus de renseignements, voir les rubriques « Modalités du placement – Certains engagements prévus dans l'acte de fiducie » et « Modalités du placement – Certains engagements relatifs aux débetures ».

**Montant du placement et emploi du produit :**

Le produit net total estimatif que le FPI doit tirer du présent placement s'élèvera à environ 548,1 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte relative au présent placement et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré du placement sera affecté à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie et au financement d'une partie de l'acquisition. Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée, et la clôture du présent placement n'est pas assujettie à la clôture de l'acquisition. Si l'acquisition n'est pas réalisée, le FPI affectera le produit net du présent placement à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et aux besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

**Notations :**

DBRS Limited : BBB (faible) avec une tendance stable.

Les notes que DBRS a attribuées au FPI et aux débetures ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Pour plus de renseignements, voir la rubrique « Notations ».

**L'acquisition :**

Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci ont convenu de vendre, de céder, de transférer et de transporter au FPI les immeubles acquis, moyennant un prix d'achat global d'environ 1,527 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le prix d'achat de l'acquisition augmenterait et passerait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements. Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition ainsi que les frais liés à l'opération seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie à concurrence d'environ 275 millions de dollars et du placement privé simultané, le solde étant financé au moyen de la facilité de crédit renouvelable non garantie et des fonds en caisse. La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu vers le 1<sup>er</sup> octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées à la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014, après la satisfaction de toutes les conditions de clôture usuelles. Voir les rubriques « L'acquisition » et « Financement de l'acquisition ».

**Placement privé simultané :**

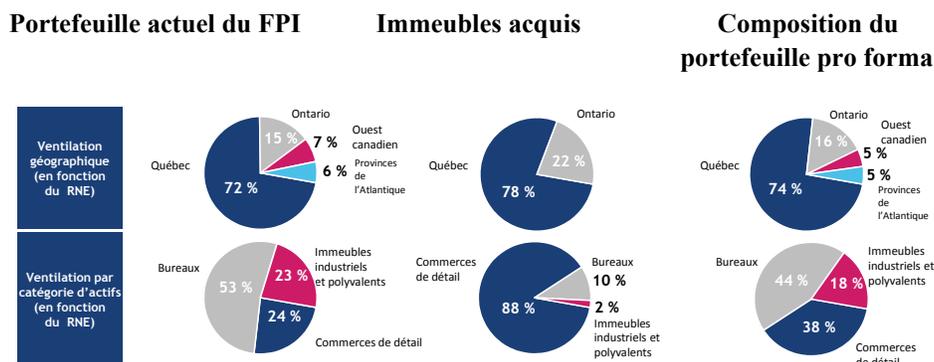
Le FPI a conclu la convention d'achat à l'égard de l'acquisition, laquelle prévoit, entre autres choses, qu'une tranche du prix d'achat des immeubles acquis sera financée au moyen de la souscription par Ivanhoé Cambridge de 13 158 000 parts du placement privé (au sens attribué à ce terme ci-dessous) au prix de souscription, pour un montant total d'environ 250 millions de dollars. La clôture du placement privé simultané est assujettie à la clôture de l'acquisition et aura lieu en même temps que celle-ci. Les parts du placement privé seront assujetties à une période de conservation légale et, sauf avec l'approbation du FPI, Ivanhoé Cambridge a convenu de s'abstenir de vendre des parts du placement privé pendant une période de neuf mois suivant la date de clôture de l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous), et a également convenu de s'abstenir de vendre la moitié des parts du placement privé pendant une période supplémentaire de trois mois après la fin de cette période de neuf mois. Voir la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

**Composition du portefeuille :**

Les immeubles acquis comprennent 15 immeubles dans les provinces de Québec et d'Ontario ayant une SLB totale d'environ 5,7 millions de pieds carrés. Les immeubles acquis comprennent 11 immeubles commerciaux (représentant environ 4,9 millions de pieds carrés), trois immeubles de bureaux (représentant environ 660 000 pieds carrés), dont un immeuble en voie d'aménagement, et un immeuble industriel et polyvalent (représentant environ 99 000 pieds carrés), avec un taux d'occupation d'environ 96,7 %. Voir la rubrique « L'acquisition – Les immeubles acquis ».

**Composition du portefeuille pro forma :**

À la suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 541 immeubles d'une SLB totale d'environ 45,2 millions de pieds carrés. Le portefeuille du FPI sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition, continuera d'être bien diversifié du point de vue des catégories d'actifs et des emplacements en fonction du RNE. L'acquisition améliore l'apport du secteur du détail au RNE, le faisant passer de 24 % à 38 %, l'apport des immeubles de bureaux s'établissant à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %, comme l'illustre le tableau suivant :



Voir la rubrique « L'acquisition – Composition du portefeuille pro forma ».

**Endettement pro forma :**

Compte tenu du présent placement, du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts), du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement, du placement de parts dont il est question ci-dessus et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute du FPI (y compris l'ajustement au titre de la consolidation proportionnelle), devrait s'établir, selon les estimations de la direction, à environ 56,7 % (environ 54,5 % compte non tenu des débentures convertibles). Le niveau cible de l'endettement à long terme du FPI demeure fixé à environ 50 % de dette par rapport à sa valeur comptable brute. Voir les rubriques « L'acquisition – Convention d'achat », « Emploi du produit » et « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».

**Facteurs de risque :**

Un placement dans les débentures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débentures, les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement dont il est question sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » ainsi que dans le prospectus préalable de base, les facteurs de risque exposés dans la notice annuelle de 2013, dans le rapport de gestion de 2013 et dans le rapport de gestion de juin 2014, 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.

## GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent au présent supplément de prospectus.

« **acquisition** » : acquisition directe et/ou indirecte, par le FPI auprès d'Ivanhoé Cambridge et de certains membres du même groupe que celle-ci, de l'ensemble des immeubles acquis conformément aux modalités de la convention d'achat.

« **acte de fiducie** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ».

« **acte de fiducie modifié** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ».

« **adhérents** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement – Services de dépôt ».

« **ARC** » : l'Agence du revenu du Canada.

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **Bureau de la concurrence** » : l'organisme responsable de l'administration et de l'application de la Loi sur la concurrence.

« **CDS** » : Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CELI** » : un compte d'épargne libre d'impôt, au sens de la Loi de l'impôt.

« **circulaire** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **clôture** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ».

« **convention d'achat** » : la convention d'achat et de vente intervenue en date du 26 août 2014 entre le FPI, Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci relativement à la vente des immeubles acquis par Ivanhoé Cambridge et les membres de son groupe au FPI, dans sa version modifiée ou complétée à l'occasion.

« **convention de droits d'enregistrement** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

« **convention de placement pour compte** » : la convention de placement pour compte intervenue en date du 17 septembre 2014 entre le FPI et les placeurs pour compte.

« **convention de souscription** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Placement privé simultané ».

« **date de clôture de l'acquisition** » : vers le 1<sup>er</sup> octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées à la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014.

« **DBRS** » : DBRS Limited.

« **débenture globale** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement – Services de dépôt ».

« **débiteures** » : collectivement, les débentures de série 6 et les débentures de série 7.

« **débiteures convertibles** » : collectivement, (i) les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D échéant le 30 septembre 2016 et (ii) les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,75 % de série E échéant le 30 juin 2017 du FPI, et comprend, lorsque le contexte le commande, les débentures convertibles subordonnées et non garanties que le FPI pourra émettre en vertu de l'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 entre le FPI et la Société de fiducie Natcan (ultérieurement remplacée par la Société de fiducie Computershare du Canada), en qualité de fiduciaire, sous réserve des modalités et des conditions précises de ces débentures établies au moment de leur émission.

« **débiteures de série 4** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **débiteures de série 4 de janvier 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **débiteures de série 4 de mars 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **débiteures de série 6** » : les débiteures non garanties de premier rang à taux variable de série 6 échéant le 22 septembre 2016 du FPI.

« **débiteures de série 7** » : les débiteures non garanties de premier rang de série 7 à 3,62 % échéant le 21 juin 2019 du FPI.

« **débiteures non garanties** » : collectivement, les débiteures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % du FPI échéant le 15 juin 2017, les débiteures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % du FPI échéant le 4 décembre 2019, les débiteures non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % du FPI échéant le 2 novembre 2020, les débiteures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % du FPI échéant le 27 juillet 2020 et les débiteures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 du FPI échéant le 9 octobre 2015.

« **direction** » : la direction du FPI.

« **EIPD** » : une fiducie qui est une entité intermédiaire de placement déterminée pour l'application de la Loi de l'impôt.

« **états financiers de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **états financiers de juin 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ».

« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété des débiteures – Risque d'ordre fiscal ».

« **facilité de crédit-relais-accordéon non garantie** » : le prêt non garanti de 100 millions de dollars consenti au FPI par les prêteurs du crédit-relais le 26 août 2014 pour financer le versement d'un dépôt sur le prix d'achat de l'acquisition.

« **facilité de crédit-relais non garantie** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Facilité de crédit-relais non garantie ».

« **facilité de crédit renouvelable non garantie** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition du FPI, conclue le 4 août 2014, d'un montant stipulé de 350 millions de dollars, qui a été augmenté et porté à 550 millions de dollars le 17 septembre 2014. Voir la rubrique « Faits récents ».

« **FBN** » : Financière Banque Nationale Inc.

« **FERR** » : un fonds enregistré de revenu de retraite, au sens de la Loi de l'impôt.

« **fiduciaire** » : un fiduciaire du FPI.

« **fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie** » : la Société de fiducie Computershare du Canada.

« **FPI** » : le Fonds de placement immobilier Cominar, sauf indication contraire dans les présentes.

« **groupe** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée.

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière définies 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 publique de rendre des comptes, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **immeubles acquis** » : collectivement, les immeubles décrits sous la rubrique « L'acquisition – Description des immeubles acquis ».

« **Ivanhoé Cambridge** » : Ivanhoé Cambridge Inc., filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

« **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **liens** » : a le sens qui est attribué à ce terme dans la LCSA, sauf sous la rubrique « Questions d'ordre juridique ».

« **locataire fictif** » : une personne qui occupe un immeuble situé à proximité du centre commercial, mais ne faisant pas partie du centre commercial, et qui partage certains frais d'exploitation du centre commercial ou qui contribue aux revenus du centre commercial et a le potentiel d'attirer de l'achalandage pour le centre.

« **Loi de 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée.

« **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée.

« **Loi sur la concurrence** » : la *Loi sur la concurrence* (Canada) et les règlements pris en application de celle-ci, dans sa version modifiée au moment en cause.

« **notice annuelle** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **notice annuelle de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **Otéra** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Prêt hypothécaire d'Otéra ».

« **part** » : une unité de participation dans le FPI.

« **parts du placement privé** » : les parts devant être émises dans le cadre du placement privé simultané.

« **placement** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Énoncés prospectifs ».

« **placement de parts** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **placement privé simultané** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **placeurs pour compte** » : collectivement, FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc.

« **plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI, dans sa version modifiée et reformulée, décrit à la pièce 1 de l'annexe A de la circulaire.

« **porteur** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » et ne s'applique qu'à cette rubrique et à la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de débentures – Risques d'ordre fiscal ».

« **porteur de débentures** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **porteur de parts** » : un porteur de parts.

« **prêt hypothécaire d'Otéra** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Prêt hypothécaire d'Otéra ».

« **prêteurs du crédit-relais** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Financement de l'acquisition – Facilité de crédit-relais non garantie ».

« **prix de souscription** » : 19,00 \$ par part.

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date du présent supplément de prospectus.

« **prospectus préalable de base** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Énoncés prospectifs ».

« **rapport de gestion** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion de 2013** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion de juin 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **ratio de couverture des intérêts consolidés** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Couverture des intérêts et couverture par le bénéfice ».

« **REER** » : un régime enregistré d'épargne-retraite, au sens de la Loi de l'impôt.

« **règlement d'application** » : le règlement pris en application de la Loi de l'impôt.

« **règles relatives aux EIPD** » : les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur le régime fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts.

« **RNE** » : résultat net d'exploitation.

« **RRD** » : le régime de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et reformulée, décrit sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » à la page 65 de la notice annuelle de 2013.

« **SEDAR** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **septième acte de fiducie supplémentaire** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ».

« **SLB** » : la superficie locative brute.

« **sommaires définitifs des modalités des débentures** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents de commercialisation ».

« **sommaires indicatifs des modalités des débentures** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **supplément de prospectus** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Énoncés prospectifs ».

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » : à un moment donné, la valeur comptable des actifs du FPI figurant dans son bilan le plus récent, plus le montant du cumul des amortissements figurant dans ce bilan.

## ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

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, dans la mesure où le FPI est une fiducie de fonds commun de placement au sens de 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 TSX) à la date d'émission, les débetures 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 REER, des FERR, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des CELI (toutefois, ces débetures 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).

Bien que les débetures puissent constituer des placements admissibles pour un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI, ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, devra payer une pénalité fiscale à l'égard des débetures si celles-ci constituent des « placements interdits » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), et le fait que les débetures constituent des « placements interdits » pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. 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 ou dans une société, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle le FPI a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt, et (ii) n'a pas de lien de dépendance avec le FPI, au sens de la Loi de l'impôt, les débetures 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 débetures constitueront des placements interdits dans leur cas. Les avis qui précèdent supposent que, avant la clôture du présent placement, il ne surviendra aucun changement dans les dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou dans toute position administrative de l'ARC qui aurait une incidence sur ces avis.

## FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un résumé des faits nouveaux importants qui se sont produits dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le 30 juin 2014, dernier jour de la période sur laquelle portent les états financiers de juin 2014 et le rapport de gestion de juin 2014 déposés par le FPI.

1. Le 4 août 2014, le FPI a remplacé sa facilité de crédit garantie d'un montant maximal de 300 millions de dollars par la facilité de crédit renouvelable non garantie de 350 millions de dollars, dont le montant a été augmenté et porté à 550 millions de dollars le 17 septembre 2014. La facilité de crédit renouvelable non garantie remplace la facilité de crédit garantie antérieure de 300 millions de dollars du FPI et procure un crédit disponible en fonction, entre autres, du maintien par le FPI d'un actif global non grevé correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie de premier rang impayée. Le coût des emprunts contractés aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie est établi en fonction d'une grille de notes, et le FPI bénéficie d'une réduction de 30 points de base par rapport aux coûts de sa facilité de prêt garantie antérieure. Les emprunts contractés aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie sont de rang égal aux débetures non garanties du FPI. La facilité de crédit renouvelable non garantie arrivera à échéance en août 2017.
2. Le 7 août 2014, le FPI a annoncé une augmentation de ses distributions mensuelles, qui sont passées de 0,12 \$ à 0,1225 \$ par part à compter de la distribution aux porteurs de parts inscrits au 29 août 2014, qui a été versée le 15 septembre 2014. Voir la rubrique « Politique de distribution » du prospectus préalable de base.
3. Le 26 août 2014, le FPI a annoncé qu'il avait conclu une convention d'achat en vue d'acquérir, auprès d'Ivanhoé Cambridge et de certains membres du même groupe que celle-ci, les immeubles acquis, qui composent un portefeuille de 15 immeubles, à savoir 11 immeubles commerciaux, 3 immeubles de bureaux, dont un immeuble en voie d'aménagement, et 1 immeuble industriel et polyvalent au Québec et en Ontario, ce qui représente, une superficie locative totale d'environ 5,7 millions de pieds carrés, avec un taux d'occupation d'environ 96,7 %, moyennant un prix d'achat d'environ 1,527 milliard de dollars, sous

réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de droits similaires et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Le même jour, le FPI a annoncé le placement de parts et le placement privé simultané. Le 15 septembre 2014, le tiers/locataire qui a un droit de préemption à l'égard de Rockland, centre commercial intérieur de 649 174 pieds carrés situé à Ville Mont-Royal, au Québec, a informé Ivanhoé Cambridge qu'il songeait à exercer ce droit et a demandé des renseignements supplémentaires. Voir la rubrique « L'acquisition ».

4. Le 9 septembre 2014, le FPI a conclu avec le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie un sixième acte de fiducie supplémentaire introduisant un nouvel engagement dans l'acte de fiducie régissant les débentures non garanties qui oblige le FPI à maintenir un actif global ajusté non grevé d'une valeur correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie consolidée (sauf la dette subordonnée) (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement »). La valeur de l'actif global ajusté non grevé du FPI s'élève actuellement à 2,8 milliards de dollars (3,3 milliards de dollars compte tenu du présent placement, mais compte non tenu de la clôture de l'acquisition), ce qui représente 189 % (165 % compte tenu du présent placement, mais compte non tenu de la clôture de l'acquisition) du capital global de sa dette non garantie consolidée (exclusion faite de la dette subordonnée).
5. Le 10 septembre 2014, le FPI a reçu du Bureau de la concurrence une lettre de non-intervention et une renonciation à l'application du délai d'attente applicable relativement à l'acquisition.
6. Le 16 septembre 2014, le FPI a procédé à la clôture du placement de parts et émis 15 131 700 parts (dont 1 973 700 à l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts) au prix de 19,00 \$ par part, pour un produit net total revenant au FPI d'environ 275,7 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du placement de parts.
7. Le 16 septembre 2014, le FPI a remboursé intégralement la facilité de crédit-relais-accordéon non garantie.

Conformément à ses pratiques antérieures et dans le cours normal des activités, le FPI tente activement de réaliser l'acquisition, mais pourrait avoir en cours des lettres d'intention non contraignantes et/ou des conventions conditionnelles ou peut autrement avoir entamé des discussions relativement à la possibilité d'acquérir d'autres nouveaux immeubles, qui peuvent ou non être importantes. Toutefois, rien ne garantit que ces lettres, ces conventions et/ou ces discussions mèneront à une acquisition et, le cas échéant, aucune assurance ne peut être donnée quant à la teneur des modalités définitives et au moment de la réalisation de cette acquisition.

## L'ACQUISITION

*L'acquisition constitue pour le FPI une acquisition significative aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. Voir la rubrique « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 » du présent supplément de prospectus. Sauf indication contraire, le présent supplément de prospectus tient compte de l'acquisition par le FPI de la propriété exclusive des immeubles acquis. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».*

### **Convention d'achat**

Le 26 août 2014, le FPI, Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci ont conclu la convention d'achat visant l'achat et la vente des immeubles acquis.

*Prix d'achat* : Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci ont convenu de vendre, de céder, de transférer et de transporter au FPI les immeubles acquis, que le FPI a convenu d'acheter, ainsi que, entre autres choses, l'ensemble des baux, des offres de bail et des contrats y afférents, ainsi que tout le matériel, l'outillage, les biens meubles et les noms commerciaux dont Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci sont propriétaires et qui sont utilisés principalement pour l'entretien, la réfection ou l'exploitation des immeubles acquis, moyennant un prix d'achat global d'environ 1,527 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements, de l'exercice de droits de préemption et de l'acquisition éventuelle d'intérêts de tiers dans certains des immeubles acquis. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le prix d'achat de l'acquisition augmenterait et passerait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements.

*Contrepartie et provenance des fonds* : Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition ainsi que les frais liés à l'opération seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie à concurrence d'environ 275 millions de dollars et du placement privé simultané, le solde étant financé au moyen de la facilité de crédit renouvelable non garantie et des fonds en caisse. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

*Droits de préemption et autres droits* : Le Mail Champlain, Rockland et Les Galeries de Hull font l'objet de droits de préemption ou de droits similaires en faveur de tiers, dont deux sont des copropriétaires. Les tiers qui détiennent un intérêt de 50 % dans le Mail Champlain et un intérêt de 15 % dans Les Galeries de Hull, respectivement, ont informé Ivanhoé Cambridge qu'ils seraient respectivement intéressés à vendre au FPI leur participation dans le Mail Champlain et dans Les Galeries de Hull et, par le fait même, qu'ils n'avaient pas l'intention d'exercer leur droit de préemption. Le tiers/locataire qui a un droit de préemption à l'égard de Rockland a informé Ivanhoé Cambridge qu'il songeait à exercer ce droit et a demandé des renseignements supplémentaires. Dans l'hypothèse où ces tiers choisissent de vendre au FPI leurs intérêts dans ces immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le prix d'achat de l'acquisition augmenterait à environ 1,63 milliard de dollars, sous réserve de certains rajustements. Le FPI a présenté une offre distincte à Ivanhoé Cambridge à l'égard de Rockland. Si les tiers qui bénéficient de ces droits de préemption les exercent, les immeubles acquis en question ne seront pas vendus au FPI et le prix d'achat sera réduit du montant dont conviendront le FPI et Ivanhoé Cambridge. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers ».

*Clôture et conditions de clôture* : La clôture de l'acquisition aura lieu à la date de clôture de l'acquisition (vers le 1<sup>er</sup> octobre 2014, ou trois jours ouvrables après que les conditions énoncées dans la convention d'achat auront été remplies ou fait l'objet d'une renonciation, mais dans tous les cas au plus tard le 24 novembre 2014). La clôture de l'acquisition est assujettie à certaines conditions, comme l'obtention de l'ensemble des consentements, des approbations ou des renoncements importants requis de la part de tiers, la confirmation de certaines déclarations et garanties énoncées dans la convention d'achat à la date de clôture de l'acquisition et l'obtention de certificats de préclusion de certains locataires des immeubles acquis. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers ».

*Rajustements* : Aux termes de la convention d'achat, le prix d'achat de l'acquisition peut être rajusté 36 mois après la date de clôture de l'acquisition afin de tenir compte (i) de 75 % de toute augmentation de la juste valeur marchande de Rockland, dans l'amélioration duquel Ivanhoé Cambridge a investi des sommes importantes, et (ii) de 50 % de toute augmentation de la juste valeur marchande du 3055, Boul. Saint-Martin Ouest, immeuble en voie d'aménagement, dans chaque cas, déduction faite des incitatifs offerts aux locataires, de certaines commissions, des coûts de construction de l'immeuble de base et d'autres frais de location, à la condition que, à l'égard de Rockland, la juste valeur marchande maximale utilisée pour ce rajustement soit de 306 millions de dollars. En outre, le prix d'achat de l'acquisition peut être rajusté après l'exercice des droits de préemption, des clauses d'achat-vente et de droits similaires. Si un tel droit est exercé, le prix d'achat de l'acquisition sera rajusté à la hausse ou à la baisse, selon le cas, d'un montant correspondant à la valeur des immeubles acquis concernés.

*Bail principal* : Ivanhoé Cambridge a conclu un bail principal couvrant une superficie locative de détail d'environ 56 000 pieds carrés pour une période de trois ans moyennant un loyer de 1,6 million de dollars par année. De plus, Ivanhoé Cambridge a convenu de combler toute insuffisance de loyer à l'égard de certains locataires qui bénéficient d'une assistance-loyer ou de concessions de location, ainsi que de devancer certaines augmentations de loyer.

*Questions relatives au personnel* : Après l'acquisition, environ 120 employés d'Ivanhoé Cambridge et de certains membres du même groupe que celle-ci, affectés principalement à l'exploitation, à la gestion, à la location et au développement des immeubles acquis, deviendront des employés du FPI.

## Les immeubles acquis

Le tableau suivant présente une brève description des immeubles acquis :

	<u>Immeuble</u>	<u>Emplacement</u>	<u>Superficie locative brute (SLB)<sup>1</sup></u>
<b>Immeubles commerciaux</b>	Mail Champlain	Brossard (Québec)	717 990
	Centropolis	Laval (Québec)	673 762
	Rockland	Ville Mont-Royal (Québec)	649 174
	Galeries Rive-Nord	Repentigny (Québec)	569 341
	Les Rivières	Trois-Rivières (Québec)	421 920
	Dixie Outlet Mall	Mississauga (Ontario)	419 054
	Carrefour Rimouski	Rimouski (Québec)	345 398
	Centre commercial Rivière-du-Loup	Rivière-du-Loup (Québec)	311 590
	Carrefour St-Georges	St-Georges (Québec)	310 543
	Les Galeries de Hull	Gatineau (Québec)	305 703
	Carrefour Frontenac	Thetford Mines (Québec)	180 052
<b>Total des immeubles commerciaux</b>			<b>4 904 527</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>	Édifice de la Haute-Ville	Québec (Québec)	284 005
	55 University Ave.	Toronto (Ontario)	258 093
	3055, Boul. St-Martin Ouest	Laval (Québec)	118 000
<b>Total des immeubles de bureaux</b>			<b>660 098</b>
<b>Immeubles industriels</b>	505, Parc Technologique	Québec (Québec)	99 344
	<b>Total</b>		<b>5 663 969</b>

<sup>1</sup> En pieds carrés.

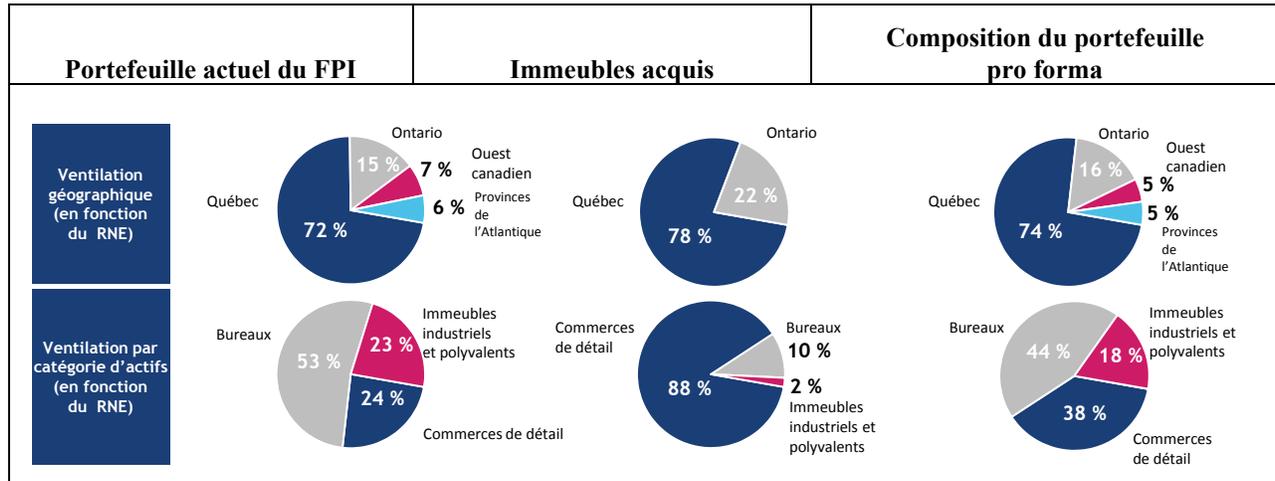
## Motifs de l'acquisition

La direction estime que l'acquisition :

- représente une occasion unique d'acquérir un important portefeuille d'actifs phares à un prix intéressant;
- constitue une adéquation naturelle et complémentaire compte tenu du portefeuille existant du FPI et de la connaissance approfondie que le FPI possède du marché immobilier du Québec;
- renforcera la position du FPI à titre de principal fournisseur de superficie commerciale dans la province de Québec, en faisant passer son portefeuille d'immeubles commerciaux de 8 millions de pieds carrés de SLB à 12,9 millions de pieds carrés de SLB;
- fera augmenter immédiatement les fonds provenant de l'exploitation ajustés (les « FPEA ») du FPI sans que cela ait une incidence sur l'effet de levier;
- aura pour effet d'intensifier la présence du FPI dans la région métropolitaine de Toronto grâce aux immeubles acquis, qui comprennent un immeuble de bureaux de catégorie A au centre-ville et un immeuble commercial de banlieue.

## Composition du portefeuille pro forma

À la suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 541 immeubles d'une SLB totale d'environ 45,2 millions de pieds carrés. Le portefeuille du FPI sur une base pro forma, compte tenu de l'acquisition, continuera d'être bien diversifié du point de vue des catégories d'immeubles et des emplacements en fonction du RNE. L'acquisition améliore l'apport du secteur du détail au RNE, le faisant passer de 24 % à 38 %, l'apport des immeubles de bureaux s'établissant à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %, comme l'illustre le tableau suivant :



## Description des immeubles acquis

La direction croit que les vendeurs, à savoir Ivanhoé Cambridge et certains membres du même groupe que celle-ci, ont entretenu les immeubles acquis selon des normes élevées. Les immeubles acquis ont un taux d'occupation d'environ 96,7 %.

Le texte qui suit est une description détaillée des immeubles acquis. Le FPI n'étant pas actuellement propriétaire des immeubles acquis, les renseignements qui suivent sont fondés sur ceux qui lui ont été fournis par Ivanhoé Cambridge, auxquels le FPI s'est entièrement fié. Les renseignements sommaires sur la location sont en date du présent supplément de prospectus.

### *Immeubles commerciaux*

#### **Mail Champlain, Brossard (Québec)**

Le Mail Champlain est un centre commercial intérieur de 717 990 pieds carrés occupé par 134 locataires et loué à 96 %. Les locataires importants comprennent La Baie et Sears. Cet immeuble appartient à 50 % à un membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge et à 50 % à un tiers. La vente de cet immeuble est assujettie à un droit de préemption en faveur du copropriétaire. La convention régissant cet immeuble contient également une clause d'achat-vente. Le copropriétaire a informé Ivanhoé Cambridge qu'il était intéressé à vendre sa participation dans cet immeuble au FPI. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».

#### **Centropolis, Laval (Québec)**

Centropolis est un complexe commercial de 673 762 pieds carrés occupé par 64 locataires et loué à 95,5 %. Les locataires importants comprennent Colossus et Fruiterie 440.

#### **Rockland, Ville Mont-Royal (Québec)**

Rockland est un centre commercial intérieur de 649 174 pieds carrés occupé par 150 locataires et loué à 95,3 %. Les locataires importants comprennent La Baie. Cet immeuble fait l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers/locataire. Ce tiers/locataire a informé Ivanhoé Cambridge qu'il songeait à exercer ce droit et a demandé des renseignements supplémentaires. Voir la rubrique « – Convention d'achat ». Le FPI a présenté une offre distincte à Ivanhoé Cambridge à l'égard de Rockland.

#### **Galeries Rive-Nord, Repentigny (Québec)**

Les Galeries Rive-Nord est un centre commercial intérieur de 569 341 pieds carrés occupé par 116 locataires et loué à 98,5 %. Les locataires importants comprennent Wal-Mart et Sears.

#### **Les Rivières, Trois-Rivières (Québec)**

Les Rivières sont un centre commercial intérieur de 421 920 pieds carrés occupé par 140 locataires et loué à 99,2 %. Les locataires importants comprennent Sears (locataire fictif), Target et IGA.

#### **Dixie Outlet Mall, Mississauga (Ontario)**

Le Dixie Outlet Mall est un centre commercial de 419 054 pieds carrés occupé par 120 locataires et loué à 96,2 %. Les locataires importants comprennent No Frills (locataire fictif) et Sears (locataire fictif).

#### **Carrefour Rimouski, Rimouski (Québec)**

Le Carrefour Rimouski est un centre commercial intérieur de 345 398 pieds carrés occupé par 73 locataires et loué à 98,4 %. Les locataires importants comprennent Target, Canadian Tire et Maxi.

#### **Centre commercial Rivière-du-Loup, Rivière-du-Loup (Québec)**

Le Centre commercial Rivière-du-Loup est un centre commercial intérieur de 311 590 pieds carrés occupé par 86 locataires et loué à 89,4 %.

#### **Carrefour St-Georges, St-Georges (Québec)**

Le Carrefour St-Georges est un centre commercial intérieur de 310 543 pieds carrés occupé par 69 locataires et loué à 98,5 %. Les locataires importants comprennent Target et Sears.

#### **Les Galeries de Hull, Gatineau (Québec)**

Les Galeries de Hull sont un centre commercial intérieur de 305 703 pieds carrés occupé par 77 locataires et loué à 94,9 %. Les locataires importants comprennent Sears. Cet immeuble appartient à 85 % à un membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge et à 15 % à un tiers. La vente de cet immeuble est assujettie à un droit de préemption en faveur du copropriétaire. La convention régissant cet immeuble contient également une clause d'achat-vente. Le copropriétaire a informé Ivanhoé Cambridge qu'il était intéressé à vendre sa participation dans cet immeuble au FPI. Voir la rubrique « – Convention d'achat ».

#### **Carrefour Frontenac, Thetford Mines (Québec)**

Le Carrefour Frontenac est un centre commercial intérieur de 180 052 pieds carrés occupé par 34 locataires et loué à 97,4 %. Les locataires importants comprennent Rona et Maxi.

#### *Immeubles de bureaux*

#### **Édifice de la Haute-Ville, Québec (Québec)**

L'Édifice de la Haute-Ville est un immeuble de bureaux de 284 005 pieds carrés construit en 1976. Il compte environ 395 places de stationnement intérieur. Il est entièrement loué par un seul locataire, soit la Société immobilière du Québec.

#### **55 University Ave., Toronto (Ontario)**

Le 55 University Ave. est un immeuble de bureaux de 258 093 pieds carrés construit en 1977 et rénové en 1995. Il compte environ 188 places de stationnement intérieur. L'immeuble, qui comprend des bureaux et des locaux commerciaux, est occupé par 67 locataires et loué à 98,5 %.

#### **3055, Boul. St-Martin Ouest (Centropolis), Laval (Québec)**

Le 3055, Boul. St-Martin Ouest est un immeuble de bureaux de 118 000 pieds carrés construit en 2014. L'immeuble est actuellement en voie d'aménagement et des négociations avec d'éventuels locataires sont en cours.

## *Immeuble industriel*

### **505, Parc Technologique, Québec (Québec)**

Le 505, Parc Technologique est un immeuble industriel de 99 344 pieds carrés. Il est entièrement loué par un seul locataire, soit Olympus. Cet immeuble ne peut être vendu sans le consentement préalable du vendeur initial, consentement qui a été obtenu par Ivanhoé Cambridge.

#### **Information financière et états financiers pro forma**

L'acquisition représente une acquisition importante pour le FPI en vertu de la législation en valeurs mobilières au Canada. Se reporter à la rubrique « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 » du présent supplément de prospectus.

### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Outre le produit net du présent placement, le prix d'achat de l'acquisition, ainsi que les frais liés à l'opération, seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie à concurrence d'environ 275 millions de dollars et du placement privé simultané, le solde étant financé au moyen de la facilité de crédit renouvelable non garantie et des fonds en caisse.

#### **Placement privé simultané**

À la clôture de l'acquisition, le FPI émettra les parts du placement privé à Ivanhoé Cambridge au prix de souscription pour un montant total d'environ 250 millions de dollars. La clôture du placement privé simultané est assujettie à la clôture de l'acquisition et aura lieu en même temps que celle-ci.

Dans l'hypothèse de la réalisation de l'acquisition et du placement privé simultané, Ivanhoé Cambridge sera propriétaire véritable, directement ou indirectement, de 13 158 000 parts, représentant environ 8,4 % des parts émises et en circulation, ou exercera une emprise sur ces parts. Aucune commission ou autre rémunération ne sera versée à un preneur ferme ou à un placeur à l'égard du placement privé simultané. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts du placement privé, sous réserve que le FPI remplisse toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 24 novembre 2014. Les parts du placement privé seront assujetties à une période de conservation légale aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne.

Dans le cadre du placement privé simultané, le FPI et Ivanhoé Cambridge ont conclu une convention de souscription (la « **convention de souscription** »), aux termes de laquelle, sauf avec l'approbation du FPI, Ivanhoé Cambridge a convenu de s'abstenir de faire ce qui suit : (i) vendre, offrir de vendre ou octroyer une option ou un droit de vendre ou d'aliéner autrement les parts du placement privé qu'elle acquiert dans le cadre du placement privé simultané, ou s'engager par contrat à les vendre (sauf à un membre du même groupe qu'elle détient à 90 %), (ii) conclure un swap ou une autre entente en vue de transférer les incidences économiques de la propriété des parts du placement privé (sauf à un membre du même groupe qu'elle détient à 90 %), (iii) annoncer publiquement son intention de procéder à l'une ou l'autre des opérations susmentionnées, ou (iv) agir de concert avec un tiers qui effectue l'une ou l'autre des opérations susmentionnées pendant la période de neuf mois suivant la date de clôture de l'acquisition, à l'égard de la totalité des parts du placement privé et, pendant une période supplémentaire de trois mois à compter de la fin de cette période de neuf mois, à l'égard de la moitié des parts du placement privé.

De plus, dans le cadre du placement privé simultané, le FPI et Ivanhoé Cambridge concluront une convention de droits d'inscription (la « **convention de droits d'inscription** »). Aux termes de la convention de droits d'inscription, Ivanhoé Cambridge se verra attribuer des droits de distribution « sur demande ». L'exercice des droits de distribution sur demande obligera le FPI à déposer un prospectus pour autoriser le placement au Canada, aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable, de parts qu'Ivanhoé Cambridge ou un membre du même groupe que celle-ci détient. Les droits de distribution sur demande sont assujettis à certaines conditions et restrictions prévues dans la convention de droits d'inscription.

Enfin, Ivanhoé Cambridge a obtenu le droit de présenter, sous réserve de l'approbation du comité des candidatures et de la gouvernance du FPI, un candidat à l'élection annuelle au conseil des fiduciaires du FPI, tant qu'Ivanhoé Cambridge ou un membre du même groupe qu'elle détient au moins 5 % des parts en circulation.

## **Prêt hypothécaire d'Otéra**

Le FPI a conclu des lettres d'offre avec Otéra Capital Inc. (« **Otéra** »), membre du même groupe qu'Ivanhoé Cambridge, concernant des prêts garantis d'un montant total de 250 millions de dollars (collectivement, le « **prêt hypothécaire d'Otéra** ») devant servir au financement d'une tranche de la contrepartie en espèces payable pour les immeubles acquis et des frais liés à l'opération.

L'obligation d'Otéra de consentir des avances aux termes du prêt hypothécaire d'Otéra est assujettie aux conditions préalables habituelles pour les financements hypothécaires de ce type. Le prêt hypothécaire d'Otéra contient des engagements et prévoit des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour les financements hypothécaires de ce type.

## **Facilité de crédit-relais non garantie**

Le FPI a conclu une lettre d'engagement avec deux banques canadiennes (les « **prêteurs du crédit-relais** »), dont FBN et BMO sont des filiales, concernant une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 850 millions de dollars (la « **facilité de crédit-relais non garantie** ») devant servir à financer une partie de la contrepartie en espèces de l'acquisition et des frais liés à l'opération. Étant donné que le produit net du présent placement est affecté au financement d'une partie de l'acquisition, le FPI n'a pas l'intention de prélever le plein montant de la facilité de crédit-relais non garantie et, à l'heure actuelle, il prévoit prélever sur celle-ci une somme d'environ 275 millions de dollars à la clôture de l'acquisition.

L'obligation qu'ont les prêteurs du crédit-relais de consentir des avances aux termes de la facilité de crédit-relais non garantie est assujettie aux conditions préalables habituelles pour les facilités de crédit de ce type. L'encours de la facilité de crédit-relais non garantie portera intérêt à des taux variant, notamment, selon la facilité utilisée et le moment du prélèvement. L'encours de la facilité de crédit-relais non garantie peut être remboursé ou remboursé par anticipation à tout moment sans pénalité ni indemnité, sous réserve de frais de dédit habituels.

La facilité de crédit-relais non garantie ne sera pas garantie et comportera des engagements et prévoira des cas de défaut et d'autres modalités d'usage pour les facilités de crédit de ce type, y compris certaines restrictions relatives à l'aliénation d'immeubles du FPI, à la constitution de charges, notamment la création de privilèges, de priorités, d'hypothèques légales et de droits de rétention sur ses biens, ses actifs et ses entreprises, et à la création d'autres dettes. Toutefois, la facilité de crédit-relais non garantie sera assortie d'une charge surgissante exigeant que certains immeubles du FPI soient grevés d'une sûreté si (i) l'encours de la facilité de crédit-relais non garantie est supérieur à 400 millions de dollars quatre mois après la date de clôture de l'acquisition ou (ii) la facilité n'est pas remboursée intégralement dans les six mois suivant la date de clôture de l'acquisition. La facilité de crédit-relais non garantie arrive à échéance 12 mois après la date de clôture de l'acquisition.

## **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. DBRS a également attribué la note BBB (faible) avec une tendance stable aux débentures non garanties, note qui a été confirmée le 26 août 2014 par DBRS dans un communiqué. Le 17 septembre 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 débetures 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 que DBRS a attribuées au FPI et aux débetures 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 débetures non garanties et aux débetures 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 (y compris le présent supplément de prospectus), 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 dernières années.

## COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

L'acte de fiducie (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 – Définition ») du FPI (le « **ratio de couverture des intérêts consolidés** ») 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 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 consolidés, calculé conformément aux modalités de l'acte de fiducie relatif pour la

période de 12 mois close le 30 juin 2014, tient compte de l'incidence pro forma du placement, du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation octroyée dans le cadre du placement des parts) et des acquisitions et cessions d'actifs productifs de revenus (y compris l'acquisition), 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. 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 30 juin 2014 (compte tenu des ajustements pro forma requis aux termes de l'acte de fiducie) se chiffre à **environ 2,82**, et il est présenté dans le tableau ci-dessous.

	<b>Chiffres pro forma pour la période de 12 mois close le 30 juin 2014</b>
<b>Numérateur – BAIIA consolidé</b> (en milliers de dollars) .....	<b>381 123</b>
<b>Dénominateur – Charge d'intérêts consolidés</b> (en milliers de dollars) .....	<b>135 200</b>
<b>Ratio de couverture des intérêts consolidés</b> .....	<b>2,82</b>

### 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 les périodes de 12 mois closes le 31 décembre 2013 et le 30 juin 2014 en fonction des états financiers de 2013 et des états financiers de juin 2014, respectivement.

	<b>Période de 12 mois close le 31 décembre 2013</b>	<b>Période de 12 mois close le 31 décembre 2013<sup>1)</sup></b>	<b>Période de 12 mois close le 30 juin 2014</b>	<b>Période de 12 mois close le 30 juin 2014<sup>2)</sup></b>
	<i>(historique)</i> (en milliers de dollars)	<i>(pro forma)</i> (en milliers de dollars)	<i>(historique)</i> (en milliers de dollars)	<i>(pro forma)</i> (en milliers de dollars)
Charge d'intérêts .....	131 811	156 101	134 268	151 547
Intérêts capitalisés .....	4 266	4 266	6 472	6 472
<b>Dénominateur du ratio de couverture par le bénéfice</b>	<b>136 077</b>	<b>160 367</b>	<b>140 740</b>	<b>158 019</b>
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts .....	254 969	230 679	247 545	230 266
Charge d'intérêts .....	131 811	156 101	134 268	151 547
Impôt sur le bénéfice .....	1 741	1 741	1 944	1 944
Ajustement de la juste valeur <sup>3)</sup> .....	4 266	4 266	6 472	6 472
<b>Numérateur du ratio de couverture par le bénéfice</b>	<b>392 787</b>	<b>392 787</b>	<b>390 229</b>	<b>390 229</b>
Ratio de couverture par le bénéfice	2,89	2,45	2,77	2,47

#### Notes :

<sup>1)</sup> Les chiffres pro forma tiennent compte de l'emploi du produit du placement des parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation octroyée dans le cadre du placement des parts) et de l'émission des débentures, des débentures de janvier 2014 de série 4 et des débentures de mars 2014 de série 4, ainsi que de l'utilisation du produit connexe.

<sup>2)</sup> Les chiffres pro forma tiennent compte de l'emploi du produit du placement des parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation octroyée dans le cadre du placement des parts) et de l'émission des débentures et de l'utilisation du produit connexe.

<sup>3)</sup> Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement découlant de la non-incorporation des intérêts dans le coût des actifs.

Le tableau suivant présente les ratios de couverture du bénéfice pro forma pour les périodes des états financiers pro forma inclus dans le présent supplément de prospectus.

	Chiffres pro forma pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2013 <i>(historique)</i> (en milliers de dollars)	Chiffres pro forma pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2013 <sup>1)</sup> <i>(pro forma)</i> (en milliers de dollars)	Chiffres pro forma pour la période de 6 mois close le 30 juin 2014 <i>(historique)</i> (en milliers de dollars)	Chiffres pro forma pour la période de 6 mois close le 30 juin 2014 <sup>2)</sup> <i>(pro forma)</i> (en milliers de dollars)
Charge d'intérêts .....	176 193	200 483	89 443	89 443
Intérêts capitalisés .....	4 266	4 266	3 915	3 915
<b>Dénominateur du ratio de couverture par le bénéfice</b>	180 459	204 749	93 358	93 358
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts .....	371 269	346 979	114 965	114 965
Charge d'intérêts .....	176 193	200 483	89 443	89 443
Impôt sur le bénéfice .....	1 565	1 565	311	311
Ajustement de la juste valeur <sup>3)</sup> .....	(80 231)	(80 231)	21 613	21 613
<b>Numérateur du ratio de couverture par le bénéfice</b>	<b>468 796</b>	<b>468 796</b>	<b>226 332</b>	<b>226 332</b>
Ratio de couverture par le bénéfice	2,60	2,29	2,42	2,42

**Notes :**

- <sup>1)</sup> Les chiffres pro forma tiennent compte des débetures de janvier 2014 de série 4 et des débetures de mars 2014 de série 4, ainsi que de l'emploi du produit connexe. Les chiffres pro forma ne tiennent pas compte de l'emploi du produit du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation octroyée dans le cadre du placement de parts) ni de l'émission des débetures et de l'emploi du produit connexe, puisque ces éléments sont déjà pris en compte dans les états financiers pro forma historiques compris dans le présent supplément de prospectus.
- <sup>2)</sup> Les chiffres pro forma ne tiennent pas compte de l'emploi du produit du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation octroyée dans le cadre du placement des parts) et de l'émission des débetures et de l'utilisation du produit connexe, puisque ces éléments sont déjà pris en compte dans les états financiers pro forma historiques compris dans le présent supplément de prospectus.
- <sup>3)</sup> 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 30 juin 2014, il y avait 128 236 857 parts en circulation. Au 16 septembre 2014, il y avait 144 257 789 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2014 ont découlé de l'émission de 15 131 700 parts à la clôture du placement de parts le 16 septembre 2014 (dont 1 973 700 parts à l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts), de 807 409 parts dans le cadre du RRD, de 8 323 parts en règlement de parts différées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de 73 500 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Compte tenu du placement privé simultané, la direction s'attend à ce que le nombre de parts émises et en circulation s'établisse à 157 415 789.

Au 30 juin 2014, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 440,2 millions de dollars, compte non tenu des créiteurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés et des distributions payables aux porteurs de parts. Au 16 septembre 2014, la dette réelle du FPI était d'environ 3 454 millions de dollars, compte non tenu des créiteurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts. Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2013, le rapport de gestion de 2013, les états financiers de juin 2014 et le rapport de gestion de juin 2014.

Compte tenu de l'émission des débetures dans le cadre du présent placement, du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts), de

l'acquisition et du placement privé simultanément, la dette consolidée du FPI, compte non tenu des créateurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts, sera d'environ 4 586,1 millions de dollars. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».

## MODALITÉS DU PLACEMENT

Les débetures seront émises aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire (le « **septième acte de fiducie supplémentaire** ») devant intervenir à la date de la clôture du présent placement (la « **clôture** ») 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, 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, dans sa version modifiée de nouveau par le sixième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 9 septembre 2014 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie (collectivement, l'« **acte de fiducie modifié** », 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, 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, par le quatrième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 25 juillet 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, 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, dans sa version modifiée de nouveau par le septième acte de fiducie supplémentaire l'« **acte de fiducie** »). 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. Le texte suivant, qui résume les principales modalités applicables à chaque série de débetures, ne se veut pas exhaustif. Pour connaître tous les détails de ces modalités, on se reportera à l'acte de fiducie.

### Définitions applicables aux débetures

Pour les besoins de l'exposé qui suit sur certaines dispositions de l'acte de fiducie, en ce qui a trait à chaque série de 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.

« **actif global ajusté non grevé** » : à une date donnée, l'actif global (exclusion faite de tout montant relatif à des actifs grevés) à la date de référence du calcul en cause compte tenu des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle; toutefois, (i) la composante qui inclurait autrement le montant indiqué au poste « Immeubles de placement – immeubles productifs de revenu » (ou l'équivalent) du bilan correspond plutôt au montant obtenu en appliquant le facteur de capitalisation à la date de référence du calcul pour déterminer la juste valeur de l'actif du FPI qui inclurait le poste « Immeubles de placement – immeubles productifs de revenu » (exclusion faite des actifs grevés), au moyen de la méthode d'évaluation des immeubles de placement que décrit le FPI dans son plus récent rapport de gestion annuel ou intermédiaire publié, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures et (ii) le terme « actif global ajusté non grevé » exclut les autres éléments hors trésorerie réduisant l'actif global et découlant d'un changement apporté aux principes comptables pour établir l'actif global pour cette période.

« **agence de notation agréée** » : DBRS, Fitch Inc., Moody's Investors Service, Inc., Standard & Poor's Rating Services, division de The McGraw-Hill Companies, Inc., et toutes les sociétés qui les remplacent, ainsi que toute autre agence de notation dont les services sont habituellement utilisés pour la notation des titres d'emprunt canadiens offerts sur le marché.

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » : les effets sur l'actif, le passif, l'avoir des porteurs de parts, les produits des activités ordinaires et les frais, de la comptabilisation des ententes de coentreprise en ayant recours à la consolidation proportionnelle plutôt qu'au traitement comptable appliqué en vertu des principes comptables généralement reconnus, et sans tenir compte de ce traitement.

« **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 du FPI 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** » : relativement à tout immeuble ou actif, une hypothèque, un privilège, un droit de rétention, un gage ou une autre sûreté grevant cet immeuble ou cet actif.

« **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).

« **charges autorisées** » (i) les charges imposées par la loi au titre des impôts ou d'autres frais gouvernementaux a) qui ne sont pas encore échues ou b) (A) dont la validité ou le montant est contesté de bonne foi dans le cadre d'une procédure appropriée, (B) à l'égard desquelles le FPI a prévu des réserves suffisantes conformément aux principes comptables généralement reconnus et (C) si on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'un défaut de paiement pendant cette contestation n'ait pas d'effet défavorable important sur le FPI; (ii) les charges des transporteurs, des entreposeurs, des mécaniciens, des préposés au matériel, des réparateurs, des constructeurs ou autres charges imposées par la législation applicable, découlant du cours normal des activités et garantissant des obligations qui ne sont pas échues depuis plus de 30 jours, sauf si a) la validité ou le montant de ces charges est contesté de bonne foi dans le cadre d'une procédure appropriée, b) le FPI a prévu des réserves suffisantes pour ces charges conformément aux principes comptables généralement reconnus et c) on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'un défaut de paiement pendant cette contestation n'ait pas d'effet défavorable important sur le FPI; (iii) les gages et les dépôts faits dans le cours normal des activités conformément à la législation ou à la réglementation en matière d'indemnisation des accidentés du travail, d'assurance-emploi et de sécurité sociale, notamment; (iv) les dépôts garantissant l'exécution d'offres, de contrats commerciaux, de baux, d'obligations prévues par la loi, de cautionnements et de cautionnements d'appel, de garanties de bonne exécution et d'autres obligations de nature semblable, dans chaque cas dans le cours normal des activités et (v) des servitudes, des restrictions de zonage, des droits de passage, des clauses restrictives, des conventions conclues avec des municipalités, des sociétés de services publics, des régies de l'électricité ou d'autres tiers, ou encore des règlements municipaux et des grèvements similaires des immeubles imposés par la législation applicable ou découlant du cours normal des activités qui ne garantissent aucune obligation monétaire et qui ne diminuent pas de façon importante la valeur de l'immeuble en cause ou qui ne nuisent pas de façon importante à l'utilisation normale de l'immeuble

(dans la mesure où ces conditions ont été respectées à ce jour à tous égards importants), mais à l'exclusion de toute charge garantissant une dette.

« **date de paiement de l'intérêt relative à la série 6** » : à l'égard des débentures de série 6, les 22 mars, 22 juin, 22 septembre et 22 décembre de chaque année pendant laquelle les débentures de série 6 sont en circulation.

« **date de paiement de l'intérêt relative à la série 7** » : à l'égard des débentures de série 7, les 21 juin et 21 décembre de chaque année pendant laquelle les débentures de série 7 sont en circulation.

« **date de référence du calcul** » : à l'égard de toute date, le dernier jour du dernier trimestre du FPI.

« **date de refixation du taux d'intérêt de la série 6** » : à l'égard des débentures de série 6, le 22 décembre 2014 et chaque date de paiement de l'intérêt relative à la série 6 ultérieure jusqu'au 22 juin 2016, inclusivement; toutefois, si l'une de ces dates n'est pas un jour ouvrable, la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 applicable sera le jour ouvrable suivant, à moins que celui-ci ne tombe dans le mois civil suivant, auquel cas la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 sera le jour ouvrable précédent.

« **date du bilan** » : la date du plus récent bilan consolidé annuel ou intermédiaire publié du FPI.

« **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).

« **dette non garantie consolidée** » du FPI : à toute date, la dette non garantie consolidée du FPI et de ses filiales à la date en cause, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus et donnant effet aux ajustements au titre de la consolidation proportionnelle; exclut toutefois tout titre ou instrument à l'égard duquel le FPI fait des distributions, même si le titre ou l'instrument en question est reconnu ou considéré comme un passif aux termes des principes comptables généralement reconnus.

« **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.

« **dette subordonnée** » : la dette du FPI (ou de l'entité qui le remplace) qui est expressément subordonnée aux débentures quant au droit de paiement, (i) dont le paiement de capital et d'intérêt peut être effectué, à l'appréciation exclusive du FPI (ou de l'entité qui le remplace), au moyen de l'émission de parts, et (ii) dans le cadre de cette émission, chaque agence de notation agréée confirme par écrit que sa notation, s'il y a lieu, des débentures à l'émission de la dette sera au moins égale à la note attribuée aux débentures immédiatement avant l'émission de la dette.

« **ententes de coentreprise** » : toute activité immobilière ou tout actif immobilier auxquels le FPI participe et dont il ne possède pas la totalité des participations.

« **facteur de capitalisation** » du FPI : à la date de référence du calcul en cause, le montant qui correspond à la moyenne simple du taux de capitalisation moyen pondéré indiqué par le FPI pour le calcul de la juste valeur de son actif

dans le rapport de gestion annuel ou intermédiaire du FPI publié pour chacun des 10 derniers trimestres (y compris le trimestre de la date de référence du calcul en cause).

« **filiale** » : à l'égard de toute personne, a le sens qui est attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription* (Québec) 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.

« **grevé** » : un terme qui, lorsqu'il est utilisé à une date donnée pour qualifier un actif du FPI, désigne un actif grevé d'une charge qui garantit le remboursement d'une obligation aux termes de toute dette (à l'exception des charges autorisées). Le fait de qualifier un actif en particulier de « grevé » à un moment donné ne signifie pas nécessairement que cet actif sera qualifié ainsi en permanence, et inversement (c.-à-d. que les actifs préalablement qualifiés de « grevés » pourraient cesser de correspondre à la définition qui précède et que les actifs qui n'ont pas déjà été ainsi qualifiés pourraient être qualifiés de « grevés » s'ils répondent aux critères de la définition qui précède).

« **jour ouvrable** » : un jour autre qu'un samedi, un dimanche, un jour férié à Montréal, au Québec, ou à Toronto, en Ontario, ou un jour pendant lequel le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie est fermé à Montréal, au Québec, ou à Toronto, en Ontario.

« **notation** » ou « **note** » : la note finale, s'il y a lieu, attribuée au titre d'emprunt non garanti de premier rang d'une personne ou à cette personne, selon le cas, par une agence de notation agréée.

« **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.

« **page CDOR de Reuters** » : la page « CDOR » du Reuters Monitor Money Rates Service (ou toute autre page pouvant remplacer la page CDOR de ce service) servant à afficher les taux des acceptations bancaires libellées en dollars canadiens.

« **période d'intérêt relative à la série 6** » : à l'égard des débentures de série 6, la période commençant chaque date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 et se terminant le jour précédant la date de paiement de l'intérêt relative à la série 6 suivante.

« **période d'intérêt relative à la série 7** » : à l'égard des débentures de série 7, la période commençant a) à la date d'émission des débentures de série 7 ou b) immédiatement avant la date de paiement de l'intérêt relative à la série 7 à laquelle de l'intérêt a été versé, selon la plus éloignée des éventualités, et se terminant le jour précédant la date de paiement de l'intérêt relative à la série 7 à l'égard de laquelle de l'intérêt est payable.

« **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, 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.

« **taux CDOR à trois mois** » : à l'égard d'une date de refixation du taux d'intérêt de la série 6, le taux annuel (en fonction d'une année de 365 jours) établi par le FPI et correspondant à a) la moyenne arithmétique arrondie à la cinquième décimale (0,000005 étant arrondi à la hausse) des taux acheteurs des acceptations bancaires de trois mois libellées en dollars canadiens pour la période d'intérêt relative à la série 6 applicable, tels qu'ils sont affichés sur la page CDOR de Reuters à 10 h (heure de Toronto) à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 en question, si au moins trois taux acheteurs sont affichés sur la page CDOR de Reuters au moment en cause, ou si moins de trois taux acheteurs sont affichés sur la page CDOR de Reuters au moment en cause, b) la moyenne arithmétique arrondie à la cinquième décimale (0,000005 étant arrondi à la hausse) des taux acheteurs des acceptations bancaires de trois mois libellées en dollars canadiens pour la période d'intérêt relative à la série 6 applicable et représentatifs d'une opération unique sur le marché au moment en cause, tels qu'ils sont établis par le bureau principal de Toronto de trois des cinq principales banques canadiennes de l'annexe I sur le marché interbancaire canadien choisies par le FPI vers 10 h (heure de Toronto) à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 en question.

« **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 et qui sont nominatifs, non inscrits ou nominatifs quant au capital uniquement; ce terme comprend les débentures placées au moyen des présentes.

### **Dispositions générales**

Les débentures de chaque série seront émises en coupures de 1 000 \$ ou en multiples entiers de ce montant, et leur capital sera illimité. Les débentures de série 6 émises dans le cadre du présent placement seront réputées émises le 22 septembre 2014 et porter cette date, et leur capital sera limité à 250 000 000 \$. Les débentures de série 7 émises dans le cadre du présent placement seront réputées émises le 22 septembre 2014 et porter cette date, et leur capital sera limité à 300 000 000 \$.

#### *Débentures de série 6*

Les débentures de série 6 arriveront à échéance le 22 septembre 2016, date à laquelle elles deviendront exigibles et payables, majorées de la totalité de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci (la « **date d'échéance de la série 6** »). Les débentures de série 6 ne pourront pas être remboursées par anticipation par le FPI. L'intérêt sur les débentures de série 6 sera payable trimestriellement à terme échu à chacune des dates de paiement de l'intérêt relatives à la série 6 de chaque année, à compter du 22 décembre 2014. L'intérêt sur les débentures de série 6 à l'égard de chaque période d'intérêt relative à la série 6, ou des périodes ultérieures à la date d'échéance de la série 6, sera calculé en fonction d'une année de 365 jours (ou 366 jours dans le cas d'une année bissextile) et du nombre de jours réellement écoulés pendant la période en cause, et il courra quotidiennement.

Si la date d'un paiement au titre du capital ou de l'intérêt à l'égard d'une débenture de série 6 n'est pas un jour ouvrable, ce paiement sera effectué le jour ouvrable suivant, à moins que celui-ci ne tombe dans le mois civil suivant, auquel cas il sera effectué le jour ouvrable précédent, et les porteurs de débentures de série 6 n'auront droit à aucun autre intérêt ou paiement du fait du retard.

Les débentures de série 6 porteront intérêt sur le capital non remboursé de celles-ci au taux variable établi et rajusté de la manière indiquée ci-dessous à compter de leur date d'émission, et cet intérêt sera payable à terme échu aux dates de paiement de l'intérêt relatives à la série 6. Les paiements d'intérêt à l'égard des débentures de série 6 comprendront l'intérêt couru pendant la période commençant à la date d'émission, inclusivement, ou à la dernière date, inclusivement, à l'égard de laquelle de l'intérêt a été versé, selon le cas, et se terminant à la date de paiement de l'intérêt relative à la série 6 suivante, exclusivement.

Le taux d'intérêt (le « **taux d'intérêt de la série 6** ») applicable au capital non remboursé des débentures de série 6 à l'égard de chaque période d'intérêt relative à la série 6 (et en vigueur chaque jour compris dans la période en question) correspondra au taux CDOR à trois mois établi à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 au début de la période d'intérêt relative à la série 6 en question, majoré de 1,08 % (108 points de base). Le taux d'intérêt de la série 6 sera refixé à chaque date de refixation du taux d'intérêt de la série 6.

Le calcul du taux d'intérêt de la série 6 applicable à chaque période d'intérêt relative à la série 6 sera effectué aux dates de refixation du taux d'intérêt de la série 6 par le FPI. Sur demande, le FPI fournira le taux d'intérêt de la série 6 alors en vigueur aux porteurs de débentures de série 6 ou au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie. Le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie pourra se fonder sur le calcul fourni par le FPI.

#### *Débentures de série 7*

Les débentures de série 7 arriveront à échéance le 21 juin 2019, date à laquelle ces débentures deviendront exigibles et payables, majorés de la totalité de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. À l'égard de chaque période d'intérêt relative à la série 7, les débentures de série 7 porteront intérêt sur le capital non remboursé de celles-ci au taux annuel de 3,62 % du 22 septembre 2014 à la date d'échéance applicable ou à la date fixée pour le remboursement, selon le cas, exclusivement. L'intérêt sur les débentures de série 7 sera payable en versements semestriels égaux (sauf pour le premier versement d'intérêt) à terme échu aux dates de paiement de l'intérêt relatives à la série 7, soit les 21 juin et 21 décembre de chaque année, à compter du 21 décembre 2014, tant que les débentures de série 7 sont en circulation. Dans l'hypothèse où les débentures de série 7 sont émises le 22 septembre 2014, le premier versement d'intérêt, prévu pour le 22 décembre 2014, s'établira à 8,926 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures de série 7. Chaque versement semestriel d'intérêt sur les débentures de série 7 suivant le premier versement d'intérêt sera une somme égale à 18,10 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures de série 7.

#### **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 non garanties, sauf dans la mesure prescrite par la loi.

#### **Remboursement anticipé par le FPI**

Les débentures de série 6 ne sont pas remboursables par anticipation par le FPI.

Le FPI peut, à son gré, rembourser des débentures de série 7 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 de série 7 doivent être remboursées conformément à leurs modalités, les débentures de série 7 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 jugera équitable.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, les termes qui suivent, lorsqu'ils ont trait aux débentures de série 7, seront définis essentiellement comme suit dans l'acte de fiducie.

« **prix selon le rendement des obligations du Canada** » : le prix d'une débenture de série 7 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, majoré de 0,49 %.

« **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 de série 7, 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**

L'acte de fiducie 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 et dont la forme est jugée satisfaisante par les conseillers juridiques du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie (qui peuvent être les conseillers juridiques du FPI), l'ensemble des obligations du FPI aux termes de l'acte de fiducie, 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 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 ni à ceux des porteurs des titres d'emprunt qui sont prévus dans l'acte de fiducie;
- 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) 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 débentures**

L'acte de fiducie renferme, en ce qui a trait aux débentures, des engagements en faveur des porteurs des débentures, 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), 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 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 millions de dollars, déterminés à la date du dernier bilan publié du FPI.

#### *Maintien d'un actif global ajusté non grevé*

Le FPI calculera en tout temps un ratio de couverture (exprimé en pourcentage) en divisant l'actif global ajusté non grevé (exclusion faite des actifs de construction) par le capital global de l'encours de sa dette non garantie consolidée (exclusion faite de la dette subordonnée) (le « **ratio de couverture par l'actif non grevé** »). Le FPI maintiendra en tout temps un ratio de couverture par l'actif non grevé d'au moins 130 %. Il est entendu que, sauf indication contraire expresse dans l'acte de fiducie ou dans l'acte de fiducie supplémentaire, et sous réserve de l'obligation du FPI de maintenir le ratio de couverture par l'actif non grevé susmentionné, il n'existe aucune restriction quant à la capacité du FPI de vendre, de céder, de transférer, de louer, de donner en gage, d'hypothéquer ou d'autrement aliéner ou grever d'une charge ses actifs en vertu des obligations du FPI énoncées dans l'acte de fiducie.

Le ratio de couverture par l'actif non grevé sera calculé sur une base pro forma à la date du bilan et compte tenu des dettes devant être contractées et de l'affectation du produit devant en être tiré, ainsi que de tout autre événement qui a fait augmenter ou diminuer la dette non garantie consolidée (exclusion faite de la dette subordonnée) ou l'actif global ajusté non grevé (exclusion faite des actifs de construction) entre la date du bilan et la date du calcul.

#### **Cas de défaut**

L'acte de fiducie 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 débentures) :

- 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, 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 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 (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 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 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.

Sous réserve des dispositions de l'acte de fiducie se rapportant aux responsabilités du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, 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 ne sera nullement tenu d'exercer ses droits ou pouvoirs prévus dans l'acte de fiducie 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 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 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, 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.

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 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 de chaque série seront émises sous forme d'« inscriptions en compte » et devront être acquises ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent (les « **adhérents** ») à la CDS ou d'un successeur, ce qui inclut un courtier en valeurs mobilières, une banque ou une société de fiducie. À la clôture, le FPI fera en sorte qu'un certificat global (une « **débenture globale** ») représentant chaque série de 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, 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 débetures ne sera effectué que par l'intermédiaire des registres tenus par la CDS ou par son prête-nom à l'égard des débetures 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 débetures qui ne sont pas des adhérents mais qui désirent acquérir, vendre ou transférer autrement la propriété de débetures ou tout autre intérêt dans les débetures ne peuvent le faire que par l'intermédiaire d'adhérents.

Du fait que les porteurs de débetures ne détiennent pas de certificats matériels, leur capacité de mettre des débetures en gage ou leur capacité de prendre d'autres mesures à l'égard de leur intérêt dans les débetures (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 débetures 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 débetures ainsi qu'à toutes les autres fins aux termes de l'acte de fiducie et des débetures.

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 à l'égard des débetures représentées par la débenture globale se limite au paiement à la CDS du capital et de l'intérêt exigibles à l'égard des débetures 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 débetures peuvent enjoindre le FPI de racheter leurs débetures par anticipation, en totalité ou en partie, à un prix équivalent à (i) 101 % du capital des débetures, majoré de (ii) tout l'intérêt couru à la date du rachat.

## **Extinction**

L'acte de fiducie contient des dispositions obligeant le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie à libérer le FPI de ses obligations prévues dans l'acte de fiducie et dans tout acte de fiducie supplémentaire se rapportant à une série de titres d'emprunt en particulier (y compris les débetures); toutefois, le FPI doit notamment prouver au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie 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 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 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 prévus dans l'acte de fiducie, 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 à l'égard de cette série de titres d'emprunt.

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte ont convenu d'agir pour le compte du FPI dans le cadre du placement de débetures de série 6 d'un capital global de 250 000 000 \$ et de débetures de série 7 d'un capital global de 300 000 000 \$ 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 de chaque série de débetures a été établi par voie de négociation entre le FPI et les placeurs pour compte. Les placeurs pour compte toucheront une rémunération de 2,00 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débetures de série 6 et de 3,00 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débetures de série 7.

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 présent 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 d'Amérique. Les débetures ne sont pas ni ne seront inscrites aux termes de 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 d'Amérique, 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 d'Amérique, 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 d'Amérique. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente de débetures aux États-Unis d'Amérique 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**

FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières 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 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*.

Au 16 septembre 2014, le montant de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 623,3 millions de dollars au total, soit : (i) des emprunts hypothécaires d'environ 165,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 9,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 113,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 107 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières TD Inc. est une filiale et (ii) un encours d'environ 227,2 millions de dollars sur la facilité de crédit renouvelable non garantie, à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont FBN (à hauteur d'environ 53 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 53 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 37,9 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 30,3 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 30,3 millions de dollars) et Valeurs mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 22,7 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation du produit qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma consolidée, envers les institutions financières susmentionnées s'élèvera à environ 396,1 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 165,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 9,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 113,9 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale et des emprunts hypothécaires d'environ 107 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières TD Inc. est une filiale. Il n'y aura aucun encours sur la facilité de crédit renouvelable non garantie.

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 2013, que l'on peut consulter par voie électronique sous le profil du FPI au [www.sedar.com](http://www.sedar.com). En outre, les institutions financières dont FBN et BMO sont des filiales ont conclu avec le FPI des lettres d'engagement relativement à la facilité de crédit-relais non garantie devant servir à financer une partie importante du prix d'achat de l'acquisition. Voir les rubriques « Financement de l'acquisition » et « Emploi du produit ».

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 « Mode de placement ».

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI doit tirer du présent placement s'élèvera à environ 548,1 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte relative au placement et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net du présent placement sera affecté à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie et au financement d'une partie de l'acquisition. Voir la rubrique « Financement de l'acquisition ». Le FPI a affecté les sommes prélevées sur la facilité de crédit renouvelable non garantie à l'acquisition d'immeubles, au financement d'aménagements immobiliers du FPI et à ses besoins généraux.

Le coût total que devra payer le FPI pour réaliser l'acquisition des immeubles acquis s'élève à environ 1,527 milliard de dollars, plus des frais d'acquisition estimatifs de 41,3 millions de dollars. Si le FPI acquiert les intérêts de tiers dans deux des immeubles acquis et qu'aucun droit de préemption n'est exercé, le coût total que devra payer le FPI est d'environ 1,63 milliard de dollars, plus les frais d'acquisition estimatifs de 41,3 millions de dollars. Outre le produit net du présent placement (dans l'hypothèse où aucun droit de préemption ou autre droit similaire n'est exercé), le prix d'achat de l'acquisition, ainsi que les frais liés à l'opération, seront financés au moyen du prêt hypothécaire d'Otéra de 250 millions de dollars, de la facilité de crédit-relais non garantie à concurrence d'environ 275 millions de dollars et du placement privé simultané, le solde étant financé au moyen de la facilité de crédit renouvelable non garantie et des fonds en caisse.

Compte tenu du présent placement, du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts), du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement, du produit net du placement de parts dont il est question ci-dessus et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute du FPI (y compris l'ajustement au titre de la consolidation proportionnelle), devrait s'établir, selon les estimations de la direction, à environ 56,7 % (environ 54,5 % compte non tenu des débetures convertibles). Le niveau cible de l'endettement à long terme du FPI demeure fixé à environ 50 % de sa dette par rapport à sa valeur comptable brute.

Compte tenu du présent placement, du placement de parts (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre du placement de parts), du placement privé simultané, de l'acquisition et du financement de celle-ci (y compris au moyen de l'affectation du produit net du présent placement, du produit net du placement de parts dont il est question ci-dessus et du placement privé simultané), la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma du FPI au 30 juin 2014, devrait augmenter, selon les estimations de la direction, pour passer d'environ 53,4 % à environ 56,5 %, compte tenu des débetures non garanties et des débetures convertibles (d'environ 50,6 % à 54,3 %, compte non tenu des débetures convertibles), d'après les états financiers consolidés pro forma non audités du FPI au 30 juin 2014. Voir les rubriques « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés » et « États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014 ».

Si l'acquisition n'est pas réalisée, le FPI affectera le produit net du présent placement à la réduction de la dette en cours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et aux besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie.

## 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 débetures 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 ou est réputé résider au Canada, détient les débetures 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 débetures »). Si le porteur de débetures ne détient pas ses débetures dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque, ces débetures seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs débetures à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire considérer ces débetures, 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. Ces porteurs de débentures devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de débentures : (i) qui est une « institution financière » pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché; (ii) qui est une « institution financière déterminée »; (iii) dans lequel une participation est un « abri fiscal déterminé »; (iv) qui conclut un contrat dérivé à terme relativement aux débentures; (v) qui déclare ses résultats fiscaux canadiens dans une monnaie autre que le dollar canadien, au sens attribué à chacune de ces termes dans la Loi de l'impôt. 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.

De nature générale seulement, le présent résumé est fondé sur ce qui suit : (i) les hypothèses et les faits exposés dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus (y compris les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus); (ii) une attestation d'un dirigeant du FPI quant à certaines questions de fait; (iii) les dispositions actuellement en vigueur de la Loi de l'impôt, du règlement d'application et des propositions fiscales; et (iv) l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC 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 d'application 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 d'application), 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 débetures**

Le porteur de débetures 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 débeture jusqu'à la fin de l'année d'imposition (ou, si le porteur dispose de la débeture 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 débetures devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur une débeture 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 $\frac{2}{3}$  % 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, y compris la prime réputée constituer de l'intérêt selon ce qui est indiqué ci-dessous) 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 ». Il est à noter que, contrairement aux débetures de série 7, les débetures de série 6 ne sont pas remboursables par anticipation par le FPI, comme il est expliqué plus en détail sous la rubrique « Modalités du placement – Remboursement anticipé par le FPI ».

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 débentures à la disposition réelle ou réputée d'une débenture 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 débentures à la disposition réelle ou réputée d'une débenture pourra généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables réalisés par le porteur de débentures 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 débentures par un porteur de débentures qui est un particulier ou une fiducie peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement, selon la situation particulière du porteur de débentures.

Le porteur de débentures 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 débentures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débentures, 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 2013, dans le rapport de gestion de 2013 et dans le rapport de gestion de juin 2014, 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.*

### **Facteurs de risque liés aux activités du FPI**

#### *Financement par emprunt*

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédits-relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités du FPI sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Le FPI pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, de façon générale, les modalités de la dette du FPI comportent des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire le FPI. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. La facilité de crédit renouvelable non garantie d'un montant stipulé de 550 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2017. Au 16 septembre 2014, une somme de 265 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie. En outre, le FPI avait environ 170 millions de dollars de fonds en caisse en date du 16 septembre 2014.

La facilité de crédit-relais non garantie arrive à échéance 12 mois après la date de clôture de l'acquisition.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles, la facilité de crédit renouvelable non garantie et la facilité de

crédit-relais non garantie ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes. Afin de réduire ce risque au minimum en ce qui a trait aux emprunts hypothécaires, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport aux moments où les emprunts hypothécaires sur ces immeubles doivent être refinancés.

#### *Autres facteurs de risque liés aux activités du FPI*

Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du prospectus préalable de base.

### **Facteurs de risque liés à la propriété de débentures**

#### *Notes de crédit*

Les notes que DBRS a attribuées au FPI et aux débentures 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 débentures, dette de rang prioritaire et subordination structurelle des débentures*

La probabilité que les souscripteurs de débentures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures) 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 débentures ou l'intérêt sur les débentures lorsqu'ils deviennent exigibles.

#### *Marché pour la négociation des débentures*

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures 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 débentures 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 débentures. L'inexistence d'un tel marché pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des débentures.

#### *Variation du cours*

Si elles sont négociées après leur émission initiale, les débentures pourraient être négociées à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours des débentures, dont la liquidité des débentures, 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.

Les taux d'intérêt en vigueur auront une incidence sur le cours ou la valeur des débentures de série 6. Le montant d'intérêt payable à l'égard des débentures de série 6 est établi une seule fois par période en fonction du

taux CDOR à trois mois en vigueur à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6, qui peut fluctuer considérablement. Par le passé, le taux CDOR à trois mois a subi d'importantes fluctuations. Les niveaux, les fluctuations et les tendances historiques du taux CDOR à trois mois ne sont pas nécessairement une indication de ses niveaux futurs. Toute tendance historique à la hausse ou à la baisse du taux CDOR à trois mois n'indique aucunement que celui-ci est plus ou moins susceptible d'augmenter ou de diminuer à tout moment au cours d'une période d'intérêt relative à la série 6, et les niveaux historiques du taux CDOR à trois mois ne doivent pas être considérées comme une indication de son rendement futur. Bien que le taux CDOR à trois mois en vigueur à une date de paiement de l'intérêt relative à la série 6 ou à d'autres moments au cours d'une période d'intérêt relative à la série 6 puisse être supérieur à celui qui est en vigueur à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 applicable, les porteurs de débentures de série 6 ne bénéficieront que du taux CDOR à trois mois en vigueur à la date de refixation du taux d'intérêt de la série 6 applicable à la période d'intérêt relative à la série 6 en question. En conséquence, les fluctuations du taux CDOR à trois mois peuvent ne pas entraîner une variation comparable du cours ou de la valeur des débentures de série 6.

Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours des débentures de série 7, 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 de série 7*

Le FPI peut à tout moment décider de rembourser les débentures de série 7 avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débentures de série 7. 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 de série 7 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. Un régime fiscal particulier s'applique aux EIPD ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD, aux termes duquel 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. En outre, la direction a actuellement l'intention de toujours continuer à remplir les conditions

requis 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 débentures – Risques d'ordre fiscal » du prospectus préalable de base pour obtenir des renseignements sur les règles relatives aux EIPD, l'exception relative aux fiducies de placement immobilier et les facteurs de risque et les considérations d'investissement connexes.

### **Facteurs de risque liés à l'acquisition**

#### *Mise en garde concernant les états financiers pro forma non audités*

Le présent supplément de prospectus contient un bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014, un état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et des états consolidés pro forma non audités du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, tenant compte de l'acquisition des immeubles commerciaux et de bureaux faisant partie des immeubles acquis, qui comprennent la quasi-totalité des immeubles acquis, de la manière indiquée dans ces états. Ces états financiers pro forma non audités ont été dressés à l'aide de certains états financiers du FPI et d'Ivanhoé Cambridge respectivement comme il est précisé dans les notes afférentes aux états financiers pro forma non audités. Ces états financiers pro forma non audités ne sont pas conçus pour être représentatifs des résultats qui auraient réellement été obtenus, ou des résultats prévus pour les périodes futures, si les événements qui y sont mentionnés avaient eu lieu aux dates indiquées. Les montants réels comptabilisés à la suite de l'acquisition différeront des montants présentés dans ces états financiers pro forma non audités. Ces états financiers pro forma non audités ne tiennent pas compte des synergies, le cas échéant, qui pourraient découler de l'acquisition. Étant donné que les états financiers pro forma non audités ont été élaborés afin de montrer l'effet rétroactif d'une opération réalisée à une date ultérieure (même si les principes généralement reconnus ont été suivis et que des hypothèses raisonnables ont été utilisées), les données pro forma qu'ils renferment comportent des limites qui leur sont inhérentes. Les données figurant dans les états financiers pro forma non audités ne représentent qu'une simulation de l'incidence possible de l'acquisition des immeubles commerciaux et de bureaux faisant partie des immeubles acquis, qui comprennent la quasi-totalité des immeubles acquis. Il ne faut pas se fier indûment aux états financiers pro forma non audités.

#### *Clôture de l'acquisition et acquisition d'intérêts de tiers*

Le Mail Champlain, Rockland et Les Galeries de Hull font l'objet de droits de préemption ou de droits similaires en faveur de tiers, dont deux sont des copropriétaires. Les tiers, qui détiennent un intérêt de 50 % dans le Mail Champlain et un intérêt de 15 % dans Les Galeries de Hull, respectivement, ont informé Ivanhoé Cambridge qu'ils seraient respectivement intéressés à vendre au FPI leur participation dans le Mail Champlain et dans Les Galeries de Hull et, par le fait même, qu'ils n'avaient pas l'intention d'exercer leur droit de préemption. Le tiers/locataire qui a un droit de préemption à l'égard de Rockland a informé Ivanhoé Cambridge qu'il songeait à exercer ce droit et a demandé des renseignements supplémentaires. Si les tiers qui bénéficient de droits de préemption exercent ces droits, les immeubles acquis susmentionnés ne seront pas vendus au FPI et le prix d'achat sera réduit d'un montant dont conviendront le FPI et Ivanhoé Cambridge. Voir la rubrique « L'acquisition – Convention d'achat ». Rien ne garantit que les immeubles acquis qui font l'objet de droits de préemption seront acquis par le FPI dans le cadre de l'acquisition. En outre, rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir les intérêts des tiers qui sont les copropriétaires du Mail Champlain et des Galeries de Hull ou de les acquérir à des conditions qui lui sont favorables. Si le FPI ne réussit pas à acquérir les intérêts de ces tiers, le Mail Champlain et Les Galeries de Hull demeureront assujettis aux droits de copropriété de ces tiers.

La clôture de l'acquisition est également assujettie à l'obtention de l'ensemble des consentements, des approbations ou des renoncations importants requis de la part de tiers, la confirmation de certaines déclarations et garanties énoncées dans la convention d'achat en date de la clôture de l'acquisition et l'obtention de certificats de préclusion de certains locataires des immeubles acquis. Un retard dans l'obtention de ces consentements, approbations ou certificats, le défaut de les obtenir ou l'imposition de modalités ou conditions défavorables dans ces approbations pourrait avoir un effet défavorable important sur l'acquisition.

Le FPI a l'intention de réaliser l'acquisition aussitôt que possible après que ces conditions auront été remplies. Toutefois, le fait que ces conditions de clôture de l'acquisition soient ou non remplies échappe à la volonté du FPI et rien ne garantit que ces conditions seront remplies. En conséquence, rien ne garantit que l'acquisition sera

réalisée, et la clôture n'est pas subordonnée à la clôture de l'acquisition. Si l'acquisition n'était pas réalisée, le produit net que le FPI tirera du présent placement serait affecté intégralement au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie, au financement des projets d'acquisition et d'aménagement en cours du FPI et des besoins généraux de l'entreprise et de la fiducie.

#### *Obligations et coûts imprévus liés à l'acquisition*

Bien que le FPI ait effectué un contrôle diligent relativement à l'acquisition, il demeure néanmoins un niveau de risque inévitable lié à des obligations non déclarées ou inconnues ou à des problèmes liés aux immeubles acquis. Après l'acquisition, le FPI pourrait découvrir qu'il a fait l'acquisition d'obligations non déclarées. Le FPI ne sera pas en mesure de réclamer d'indemnisation de la part d'Ivanhoé Cambridge, étant donné qu'il a convenu d'acheter les immeubles acquis dans l'état où ils sont. L'existence d'obligations non déclarées et l'incapacité du FPI de réclamer une indemnisation de la part d'Ivanhoé Cambridge pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI.

#### *Risques liés à l'intégration*

Afin d'intégrer efficacement les immeubles acquis dans son portefeuille actuel, le FPI doit établir à leur égard des systèmes et des contrôles opérationnels, administratifs, financiers et de gestion appropriés ainsi que des fonctions de commercialisation. Ce processus nécessitera beaucoup d'attention de la part de la direction. Ce détournement de l'attention de la direction ainsi que d'autres difficultés auxquelles le FPI pourrait être confronté au cours du processus de transition et d'intégration suivant la clôture de l'acquisition pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPI. Rien ne garantit que le FPI réussira à intégrer les immeubles acquis ou que les bénéfices attendus de l'acquisition se matérialiseront.

#### *Propriété d'immeubles commerciaux*

Les centres commerciaux ont de tout temps compté sur la présence de locataires piliers, comme les grands magasins, les magasins de vente à rabais et les marchés d'alimentation. Par suite de l'acquisition, le FPI sera propriétaire de 11 immeubles commerciaux supplémentaires, y compris 10 centres commerciaux intérieurs et un complexe commercial, dont certains comptent sur la présence de locataires piliers. Au cours des dernières années, certains grands détaillants ont annoncé leur intention de redimensionner leurs locaux, y compris RONA et Best Buy en 2012. Une détérioration marquée du marché des centres commerciaux en général ou de la santé financière des locataires piliers du FPI pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation du FPI.

### **FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE**

Le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie 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, 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.

Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, sont les auditeurs externes qui ont établi le rapport de l'auditeur à la direction et au conseil d'administration d'Ivanhoé Cambridge daté du 29 août 2014 à l'égard des immeubles acquis pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui est inclus dans le présent supplément de prospectus. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, sont indépendants d'Ivanhoé Cambridge au sens du Code d'éthique de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

### **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.

## TABLE DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

	Page
<b>États financiers consolidés pro forma non audités de Fonds de placement immobilier Cominar au 30 juin 2014</b> .....	<b>F-2</b>
Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2014 .....	F-3
État consolidé pro forma du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 .....	F-4
État consolidé pro forma du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 .....	F-5
Notes annexes aux états financiers consolidés pro forma au 30 juin 2014.....	F-6
<b>États financiers cumulés audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur indépendant</b> .....	<b>F-12</b>
<b>États financiers cumulés intermédiaires résumés non audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour la période de six mois terminée le 30 juin 2014, ainsi que les notes annexes</b> .....	<b>F-41</b>

# **Fonds de placement immobilier Cominar**

États financiers consolidés pro forma  
**30 juin 2014**  
(non audité)

# Fonds de placement immobilier Cominar

Bilan consolidé pro forma

Au 30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar \$	Portefeuille acquis \$	Note	Ajustement pro forma \$	Bilan consolidé pro forma \$
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement					
Immeubles productifs de revenu	5 993 500	1 450 595	2 a)	149 305	7 593 400
Immeubles en développement	77 375	17 083	2 a)	11 117	105 575
Terrains détenus pour développement futur	58 886	-		-	58 886
	<u>6 129 761</u>	<u>1 467 678</u>		<u>160 422</u>	<u>7 757 861</u>
Participation dans une coentreprise	25 622	93 630	2 a)	(93 630)	25 622
Goodwill	166 971	-		-	166 971
Créance hypothécaire	8 250	-		-	8 250
Actif d'impôts différés	-	518		-	518
Frais payés d'avance et autres actifs	38 552	8 605	2 a)	1 282	48 439
Débiteurs	58 516	674		-	59 190
Placements en obligations	4 975	-		-	4 975
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 100	70 267	2 a)	(70 267)	7 100
	<u>6 439 747</u>	<u>1 641 372</u>		<u>(2 193)</u>	<u>8 078 926</u>
<b>Passif</b>					
Emprunts hypothécaires	1 862 767	64 402	2 a) 2 d)	(64 402) 250 000	2 111 767
Débiteures	1 198 059	-	2 a) 2 a)	550 000 (1 889)	1 746 170
Débiteures convertibles	182 413	-		-	182 413
Emprunts bancaires	196 951	-	2 c) 2 c)	55 253 (570)	251 634
Facilité de crédit-relais	-	-	2 b) 2 b)	275 437 (874)	274 563
Avances du propriétaire	-	67 032	2 a)	(67 032)	-
Créditeurs et charges à payer	103 437	11 303	2 a)	1 022	115 762
Passif d'impôts différés	10 857	-		-	10 857
Distributions payables aux porteurs de parts	15 388	-		-	15 388
	<u>3 569 872</u>	<u>142 737</u>		<u>995 945</u>	<u>4 708 554</u>
<b>Avoir des porteurs de parts/des propriétaires</b>	<b>2 869 875</b>	<b>1 498 635</b>	2 e) 2 e) 2 e) 2 e) 2 e) 2 b)	287 502 250 002 (1 498 635) (23 960) (11 800) (1 247)	3 370 372
<b>Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires</b>	<u><b>6 439 747</b></u>	<u><b>1 641 372</b></u>		<u><b>(2 193)</b></u>	<u><b>8 078 926</b></u>

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le supplément de prospectus du Fonds de placement immobilier Cominar daté du 17 septembre 2014 (le « supplément »).

# Fonds de placement immobilier Cominar

État consolidé pro forma du résultat net

Semestre clos le 30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar \$	Portefeuille acquis \$	Note	Ajustement pro forma \$	État consolidé pro forma du résultat net \$
<b>Produits d'exploitation</b>					
Revenus tirés des immeubles de placement	351 130	71 883	3 a) 3 a) 3 d)	10 560 713 3 545	437 831
	<u>351 130</u>	<u>71 883</u>		<u>14 818</u>	<u>437 831</u>
<b>Charges d'exploitation</b>	163 078	37 471	3 a) 3 a)	5 502 370	206 421
	<u>163 078</u>	<u>37 471</u>		<u>5 872</u>	<u>206 421</u>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	188 052	34 412		8 946	231 410
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) tiré de la participation dans une coentreprise	1 288	(8 993)	3 a)	8 993	1 288
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	-	4 919	3 a) 3 a) 3 d)	(23 044) 57 (3 545)	(21 613)
Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur	-	(238)	3 c)	238	-
Charge financière	(68 034)	(1 699)	3 b) 3 b) 3 b)	1 699 (21 000) (409)	(89 443)
Frais d'administration du Fonds	<u>(6 366)</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>(6 366)</u>
<b>Bénéfice avant impôt sur les bénéfices</b>	114 940	28 401		(28 065)	115 276
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<u>(311)</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>(311)</u>
<b>Bénéfice net</b>	<u>114 629</u>	<u>28 401</u>		<u>(28 065)</u>	<u>114 965</u>
<b>Bénéfice net par part</b> (note 4)					
De base	<u>0,90</u>				<u>0,74</u>
Dilué	<u>0,88</u>				<u>0,73</u>

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le supplément.

# Fonds de placement immobilier Cominar

État consolidé pro forma du résultat net

Exercice clos le 31 décembre 2013

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

	Fonds de placement immobilier Cominar \$	Portefeuille acquis \$	Note	Ajustement pro forma \$	État consolidé pro forma du résultat net \$
<b>Produits d'exploitation</b>					
Revenus tirés des immeubles de placement	662 053	154 331	3 a) 3 a) 3 d)	21 950 1 481 6 673	846 488
	<u>662 053</u>	<u>154 331</u>		<u>30 104</u>	<u>846 488</u>
<b>Charges d'exploitation</b>	293 843	75 230	3 a) 3 a)	10 972 808	380 853
	<u>293 843</u>	<u>75 230</u>		<u>11 780</u>	<u>380 853</u>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	368 210	79 101		18 324	465 635
Quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise	-	12 001	3 a)	(12 001)	-
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	17 150	58 221	3 a) 3 a) 3 d)	13 024 (1 491) (6 673)	80 231
Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur	-	2 437	3 c)	(2 437)	-
Charge financière	(131 811)	(8 847)	3 b) 3 b) 3 b)	8 847 (39 934) (4 448)	(176 193)
Frais d'administration du Fonds	(12 063)	-		-	(12 063)
Frais de réorganisation	(1 062)	-		-	(1 062)
Gain sur disposition d'une filiale	8 010	-		-	8 010
Gains sur disposition d'immeubles de placement	3 370	-		-	3 370
Autres revenus	4 906	-		-	4 906
	<u>256 710</u>	<u>142 913</u>		<u>(26 789)</u>	<u>372 834</u>
<b>Bénéfice avant impôt sur les bénéfices</b>	256 710	142 913		(26 789)	372 834
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	(1 741)	175	3 a)	1	(1 565)
	<u>254 969</u>	<u>143 088</u>		<u>(26 788)</u>	<u>371 269</u>
<b>Bénéfice net</b>	254 969	143 088		(26 788)	371 269
<b>Bénéfice net par part</b> (note 4)					
De base	<u>2,03</u>				<u>2,42</u>
Dilué	<u>1,98</u>				<u>2,35</u>

Les termes clés qui sont employés dans les présentes mais qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est attribué dans le supplément.

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

---

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

## 1 Mode de présentation

Le bilan consolidé pro forma non audité du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») au 30 juin 2014 ainsi que les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été établis par la direction de Cominar dans le but de rendre compte de l'acquisition proposée (l'« acquisition »), par Cominar, du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge Inc. (« Ivanhoé Cambridge »), filiale immobilière détenue par la Caisse de dépôt et placement du Québec, et de certaines de ses sociétés liées, à partir des hypothèses et des ajustements décrits ci-après.

Le centre commercial Mail Champlain est détenu à hauteur de 50 % par une tierce partie, qui détient à l'égard de celui-ci un droit de premier refus. Le centre commercial Mail Champlain est comptabilisé à titre de coentreprise par Ivanhoé Cambridge. Le centre commercial Les Galeries de Hull est détenu à hauteur de 15 % par une autre tierce partie, qui détient à l'égard de celui-ci un droit de préemption. Le centre commercial Les Galeries de Hull est comptabilisé à titre d'entreprise commune par Ivanhoé Cambridge. Les deux tierces parties en question ont confirmé leur intention de vendre leur participation respective dans les centres commerciaux à Ivanhoé Cambridge et de ne pas exercer leur droit de premier refus.

Par conséquent, le bilan consolidé pro forma non audité de Cominar au 30 juin 2014 et les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 rendent également compte de l'acquisition des participations de ces tierces parties dans le Mail Champlain et Les Galeries de Hull.

Rockland est visé par un droit de premier refus détenu par une tierce partie, et le 505 Parc Technologique ne peut être vendu sans le consentement préalable du vendeur initial de l'immeuble. La tierce partie, qui a un droit de premier refus sur Rockland, a avisé Ivanhoé Cambridge qu'elle songe à exercer ce droit de premier refus et a exigé des informations supplémentaires. Les états financiers consolidés pro forma non audités supposent que ce droit ne sera pas exercé et que le consentement préalable sera obtenu.

De l'avis de la direction, le bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014 et les états consolidés pro forma non audités du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 et l'exercice clos le 31 décembre 2013 comprennent tous les ajustements nécessaires pour assurer une présentation fidèle des transactions décrites dans les notes annexes des états financiers consolidés pro forma non audités et selon les mêmes méthodes comptables qui ont été appliquées par Cominar lors de l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du trimestre clos le 30 juin 2014.

Les états financiers consolidés pro forma non audités ne reflètent pas nécessairement la situation financière qui aurait eu cours ni les résultats d'exploitation qui auraient été obtenus si les transactions avaient réellement eu lieu aux dates indiquées, et ils ne sont pas forcément représentatifs non plus de la situation financière et des résultats d'exploitation pour les périodes à venir. Les états financiers consolidés pro forma non audités ne constituent pas des prévisions ni des projections de résultats futurs. La situation financière et les résultats d'exploitation réels du Fonds pour toute période postérieure à la clôture de l'acquisition différeront probablement des montants présentés dans les états financiers consolidés pro forma non audités, et les écarts pourraient être importants.

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

---

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Les états financiers consolidés pro forma non audités doivent être lus en parallèle avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de Cominar au 30 juin 2014 et pour le trimestre et le semestre clos à cette date et les états financiers cumulés intermédiaires résumés non audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 30 juin 2014 et pour le semestre clos à cette date (ces deux jeux d'états financiers ayant été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*), ainsi qu'en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Cominar au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date et les états financiers cumulés audités du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 31 décembre 2013 et pour l'exercice clos à cette date (ces deux jeux d'états financiers ayant été établis conformément aux IFRS).

Le bilan consolidé pro forma non audité au 30 juin 2014 a été dressé à partir d'informations tirées du bilan consolidé intermédiaire non audité de Cominar au 30 juin 2014, du bilan cumulé intermédiaire non audité du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge au 30 juin 2014, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. Le bilan consolidé pro forma non audité rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 30 juin 2014.

L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 a été dressé à partir d'informations tirées de l'état consolidé intermédiaire non audité du résultat global de Cominar pour le semestre clos le 30 juin 2014, de l'état cumulé intermédiaire non audité du résultat net et du résultat global du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge pour le semestre clos le 30 juin 2014, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour le semestre clos le 30 juin 2014 rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 a été dressé à partir d'informations tirées de l'état consolidé audité du résultat global de Cominar pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, de l'état cumulé audité du résultat net et du résultat global du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, et des ajustements et hypothèses décrits ci-après. L'état consolidé pro forma non audité du résultat net pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 rend compte de l'acquisition comme si elle avait eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 2 Hypothèses pro forma et ajustements du bilan consolidé

### a) Acquisition du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

Aux termes de la convention d'achat, Ivanhoé Cambridge et certaines de ses sociétés liées ont accepté de vendre et de transférer à Cominar un portefeuille constitué d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour un prix d'achat d'environ 1 526 000 \$. Le prix d'achat global de 1 628 100 \$ dans ces états financiers consolidés pro forma non audités comprend le montant qui sera versé à une tierce partie qui détient 50 % du Mail Champlain et le montant qui sera versé à une autre tierce partie qui détient 15 % du centre commercial Les Galeries de Hull, en présumant que ces transactions seront réalisées dans des conditions semblables, et ne tient pas compte de l'exercice possible des droits de premier refus ou d'autres droits semblables.

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

---

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Le bilan consolidé pro forma non audité a été ajusté pour tenir compte de la participation exclusive de Cominar dans ces deux immeubles. De plus, la participation de 50 % dans le Mail Champlain, qui était comptabilisée à titre de participation dans une coentreprise et dont la valeur s'élevait à 93 630 \$, a été supprimée et des frais payés d'avance et autres actifs de 1 282 \$ ainsi que des crédateurs et charges à payer de 1 022 \$ ont été ajoutés.

En prévision de la clôture de l'acquisition, le 9 septembre 2014, Cominar a émis 15 131 700 parts de Cominar (les « parts de Cominar ») pour un produit brut de 287 502 \$ (l'« émission du 9 septembre »).

Il est présumé que le prix d'achat versé pour l'acquisition sera réglé en partie au moyen de l'émission de parts de Cominar, réalisée aux termes de l'émission du 9 septembre, et de l'émission de parts de Cominar à Ivanhoé Cambridge, réalisée dans le cadre du placement privé concomitant et par l'émission de débentures de série 6 et de série 7 réalisée aux termes du présent supplément, ainsi qu'au moyen du produit d'autres emprunts et facilités de crédit, comme il est précisé ci-après.

Les coûts de transactions, qui se chiffrent à 23 960 \$, ont été imputés directement à l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires et radiés par le biais du bénéfice net, ce qui n'a toutefois donné lieu à aucun ajustement pro forma des états consolidés pro forma non audités du résultat net, puisque ces coûts constituent des charges non récurrentes directement attribuables à l'acquisition.

Les rentrées et sorties de fonds de Cominar après la conclusion de l'acquisition sont présentées ci-dessous :

	Note	\$
Facilité de crédit-relais non garantie	2 b)	275 437
Emprunt hypothécaire de Otéra	2 d)	250 000
Parts de Cominar émises aux termes de l'émission du 9 septembre	2 e)	287 502
Parts de Cominar émises dans le cadre du placement privé concomitant	2 e)	250 002
Débentures de série 6 et de série 7 émises aux termes du supplément		550 000
Dette bancaire (compte tenu des ajustements du fonds de roulement)		55 253
		<hr/>
Contrepartie versée, compte tenu des frais d'acquisition		1 668 194

Les coûts de financement liés aux débentures de série 6 et de série 7 se sont élevés à 1 889 \$ et ont été portés en déduction des débentures.

La trésorerie et équivalents de trésorerie de 70 267 \$, l'emprunt hypothécaire de 64 402 \$ et les avances du propriétaire de 67 032 \$ représentent des actifs et des passifs qui ne sont pas inclus dans l'acquisition.

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

---

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

b) Facilité de crédit-relais non garantie

Des banques à charte canadiennes se sont engagées à mettre à la disposition de Cominar une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 850 000 \$, remboursable dans un délai de un an et portant intérêt à un taux variable croissant sur la durée de la facilité. Il est présumé que Cominar a prélevé un montant de 275 437 \$ sur cette facilité.

Les coûts de financement liés à la facilité de crédit-relais non garantie s'élèvent à 2 121 \$ dont une tranche de 874 \$ est portée en déduction du montant prélevé et une tranche de 1 247 \$ est imputée directement à l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires. Ces coûts seront radiés par le biais du résultat net mais n'ont pas entraîné d'ajustement pro forma aux états consolidés pro forma du résultat net non audités car il s'agit de charges non récurrentes directement attribuables à l'acquisition.

c) Facilité de crédit-relais accordéon non garantie

Cominar a conclu, avec les prêteurs de la facilité de crédit-relais, un accord de crédit prévoyant l'octroi d'une facilité non garantie de 100 000 \$, venant à échéance en août 2017 et portant intérêt à un taux variable. Cominar a prélevé un montant de 100 000 \$ sur cette facilité et l'a remboursé par la suite au moyen du produit de l'émission du 9 septembre.

Les frais de financement liés à la facilité de crédit-relais accordéon non garantie ont totalisé 570 \$ et sont portés en déduction des emprunts bancaires.

d) Emprunt hypothécaire de Otéra

Otéra Capital Inc., filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a offert de mettre à la disposition de Cominar des emprunts hypothécaires garantis d'un montant global de 250 000 \$. L'emprunt hypothécaire de Otéra a une durée de 10 ans et porte intérêt au taux fixe de 4 %.

Les frais de financement relatifs à l'emprunt hypothécaire de Otéra s'élèvent à 1 000 \$ et sont portés en déduction des emprunts hypothécaires.

e) Avoir des porteurs de parts/des propriétaires

Le tableau qui suit présente un rapprochement de l'ajustement pro forma de l'avoir des porteurs de parts/des propriétaires découlant de l'acquisition :

	Note	\$
Parts de Cominar émises aux termes de l'émission du 9 septembre (15 131 700 x 19,00 \$)		287 502
Parts de Cominar émises dans le cadre du placement privé concomitant (13 158 000 x 19,00 \$)		250 002
Élimination des capitaux propres du portefeuille acquis		(1 498 635)
Frais de transactions	a)	(23 960)
Frais d'émission du 9 septembre		(11 800)
Coûts de financement radiés	b)	<u>(1 247)</u>
		<u>(998 138)</u>

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

## 3 Hypothèses pro forma et ajustements apportés à l'état consolidé du résultat net du semestre clos le 30 juin 2014 et de l'exercice clos le 31 décembre 2013

### a) Droits des tierces parties

Les états consolidés pro forma du résultat net ont été ajustés pour tenir compte de la participation exclusive de Cominar dans le Mail Champlain et Les Galeries de Hull. De plus, la quote-part du bénéfice net tiré de la participation dans une coentreprise inscrite au titre du Mail Champlain, qui s'est établie à (8 993) \$ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et à 12 001 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, a été supprimée.

Les autres ajustements apportés à l'égard de chaque immeuble pour le semestre clos le 30 juin 2014 se présentent comme suit :

	Mail Champlain \$	Les Galeries de Hull \$
Revenus tirés des immeubles de placement	10 560	713
Charges d'exploitation	5 502	370
Bénéfice d'exploitation net	5 058	343
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(23 044)	57
Bénéfice net (perte nette)	(17 986)	400

Les autres ajustements apportés à l'égard de chaque immeuble pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 se présentent comme suit :

	Mail Champlain \$	Les Galeries de Hull \$
Revenus tirés des immeubles de placement	21 950	1 481
Charges d'exploitation	10 972	808
Bénéfice d'exploitation net	10 978	673
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	13 024	(1 491)
Bénéfice (perte) avant impôt sur les bénéfices	24 002	(818)
Impôt sur les bénéfices	-	1
Bénéfice net (perte nette)	24 002	(817)

### b) Charge financière

La charge financière a été ajustée pour tenir compte des charges d'intérêts liées au financement obtenu par le Fonds aux fins de l'acquisition, des charges liées à la durée du financement et de l'amortissement des coûts de financement.

# Fonds de placement immobilier Cominar

Notes annexes

30 juin 2014

(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Des charges financières relatives au portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge de 1 699 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et de 8 847 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été supprimées, puisqu'elles se rapportent à des passifs qui ne sont pas repris dans le cadre de l'acquisition, comme il est précisé à la note 2 a).

Les charges d'intérêts relatives à la facilité de crédit-relais non garantie, à l'emprunt hypothécaire de Otéra, aux débentures de série 6 et de série 7, à la dette bancaire supplémentaire et aux charges liées à la durée du financement relatives à la facilité de crédit-relais accordéon non garantie s'élèveraient à 21 000 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et à 39 934 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

La charge d'amortissement des coûts de financement connexes représente un montant de 409 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2014 et un montant de 4 448 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

c) Ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur

L'ajustement de l'emprunt à terme à la juste valeur a été supprimé conformément aux méthodes comptables appliquées par Cominar.

d) Reclassement

Des ajustements de reclassement ont été apportés à la présentation des résultats d'Ivanhoé Cambridge afin de rendre cette présentation conforme à celle adoptée par Cominar.

## 4 Parts de Cominar pro forma en circulation

Le nombre moyen de parts de Cominar utilisé dans le calcul du bénéfice net de base et dilué par part pro forma a été établi comme suit :

	De base		Dilué	
	2014 (6 mois)	2013 (12 mois)	2014 (6 mois)	2013 (12 mois)
Nombre moyen pondéré historique de parts de Cominar émises et en circulation	127 476 701	125 369 581	138 026 611	136 015 866
Parts de Cominar émises aux termes de l'émission du 9 septembre*	15 131 700	15 131 700	15 131 700	15 131 700
Parts de Cominar émises aux termes du placement privé concomitant*	13 158 000	13 158 000	13 158 000	13 158 000
<b>Nombre moyen pondéré pro forma de parts de Cominar en circulation</b>	<b>155 766 401</b>	<b>153 659 281</b>	<b>166 316 311</b>	<b>164 305 566</b>

\* En présumant l'émission d'un total de 28 289 700 parts de Cominar le 1<sup>er</sup> janvier 2013 suite à l'acquisition [note 2 a)].

**Portefeuille d'immeubles  
commerciaux et d'immeubles de  
bureaux**

**États financiers cumulés  
au 31 décembre 2013**

Rapport de l'auditeur indépendant	F-13 et F-14
États financiers cumulés	
Bilans cumulés	F-15
États cumulés du résultat net et du résultat global	F-16
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire	F-17
Tableaux cumulés des flux de trésorerie	F-18
Notes complémentaires aux états financiers cumulés	F-19 à F-40



## Rapport de l'auditeur indépendant

À la direction et conseil d'administration de  
Ivanhoé Cambridge Inc.

**Raymond Chabot Grant Thornton**  
S.E.N.C.R.L.  
Bureau 2000  
Tour de la Banque Nationale  
600, rue De La Gauchetière Ouest  
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691  
Télécopieur : 514 878-2127  
[www.rcgt.com](http://www.rcgt.com)

Nous avons effectué l'audit des états financiers cumulés ci-joints du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux (tel que défini à la note 1), qui comprennent le bilan cumulé au 31 décembre 2013 et l'état cumulé du résultat net et du résultat global, l'état cumulé des variations de l'avoir du propriétaire et le tableau cumulé des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### Responsabilité de la direction pour les états financiers cumulés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers cumulés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers cumulés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

### Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers cumulés, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers cumulés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers cumulés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers cumulés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers cumulés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du

caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers cumulés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### **Opinion**

À notre avis, les états financiers cumulés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux au 31 décembre 2013, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### **Autre point**

Les états financiers cumulés du Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux pour l'exercice terminé le 31 décembre 2012 n'ont pas été audités.

*Raymond Chabot Grant Thornton S.E. N.C. R. L.*<sup>1</sup>

Montréal  
Le 29 août 2014

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA permis de comptabilité publique n° A121855

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### Bilans cumulés

au 31 décembre 2013

(en milliers de dollars)

	2013	non audités 2012
	\$	\$
<b>ACTIF</b>		
Actif non courant		
Immeubles de placement (note 3)	1 456 249	1 379 993
Participations dans une coentreprise (note 17)	105 056	98 330
Actifs d'impôts différés (note 4)	518	343
	<u>1 561 823</u>	<u>1 478 666</u>
Actif courant		
Débiteurs	577	-
Avances au propriétaire, sans intérêt ni modalités de remboursement	-	16 751
Encaisse	57 004	68 889
Frais payés d'avance	1 880	1 538
	<u>59 461</u>	<u>87 178</u>
Total de l'actif	<u><u>1 621 284</u></u>	<u><u>1 565 844</u></u>
<b>PASSIF</b>		
Passif non courant		
Emprunts à terme (note 5)	<u>63 295</u>	<u>65 746</u>
Passif courant		
Emprunts à terme (note 5)	1 717	161 852
Avances du propriétaire (note 6)	68 119	-
Comptes fournisseurs et charges à payer (note 7)	17 919	11 100
	<u>87 755</u>	<u>172 952</u>
Total du passif	<u>151 050</u>	<u>238 698</u>
<b>AVOIR DU PROPRIÉTAIRE</b>	<u>1 470 234</u>	<u>1 327 146</u>
Total du passif et de l'avoir du propriétaire	<u><u>1 621 284</u></u>	<u><u>1 565 844</u></u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux États cumulés du résultat net et du résultat global

Exercice terminé le 31 décembre 2013

(en milliers de dollars)

	2013	non audités 2012
	\$	\$
Produits de location (note 9)	<u>154 331</u>	<u>152 280</u>
Charges (note 10)		
Frais d'exploitation	44 567	44 755
Impôts fonciers	<u>30 663</u>	<u>29 010</u>
	<u>75 230</u>	<u>73 765</u>
Résultat opérationnel	79 101	78 515
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	58 221	106 098
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	2 437	6 710
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise (note 17)	<u>12 001</u>	<u>14 915</u>
Résultat avant les postes énumérés ci-dessous et impôts sur le résultat	151 760	206 238
Produits financiers	108	88
Charges financières (note 11)	<u>(8 955)</u>	<u>(15 956)</u>
	142 913	190 370
Impôts sur le résultat (note 12)	<u>175</u>	<u>(36)</u>
<b>Résultat net et résultat global</b>	<u><u>143 088</u></u>	<u><u>190 334</u></u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire

Exercice terminé le 31 décembre 2013

(en milliers de dollars)

---

	<u>2013</u>	non audités
	\$	2012
		\$
Solde, au début	<b>1 327 146</b>	1 136 812
Résultat net	<b>143 088</b>	190 334
Solde, à la fin	<b><u>1 470 234</u></b>	<b><u>1 327 146</u></b>

---

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Tableaux cumulés des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2013

(en milliers de dollars)

	2013	non audités 2012
	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	143 088	190 334
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(58 221)	(106 098)
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	(2 437)	(6 710)
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	6 673	6 429
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	929	1 524
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise	(12 001)	(14 915)
Impôts différés	(175)	36
	<u>77 856</u>	<u>70 600</u>
Variation des éléments d'actif et de passif liés aux activités d'exploitation	(1 529)	(143)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	<u>76 327</u>	<u>70 457</u>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Dépenses d'investissements affectées aux immeubles de placement	(18 208)	(91 089)
Distributions provenant de la coentreprise	5 275	1 250
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	<u>(12 933)</u>	<u>(89 839)</u>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Remboursements d'emprunts à terme	(160 149)	(5 411)
Avances du propriétaire	84 870	34 791
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	<u>(75 279)</u>	<u>29 380</u>
<b>Augmentation (diminution) nette de l'encaisse</b>	<b>(11 885)</b>	<b>9 998</b>
Encaisse, au début	<u>68 889</u>	<u>58 891</u>
Encaisse, à la fin	<u>57 004</u>	<u>68 889</u>
<b>Information supplémentaire</b>		
Intérêts payés	<u>9 905</u>	<u>15 932</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### **1 - ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS**

Les présents états financiers cumulés ont été établis aux fins de la présentation des résultats historiques des entités juridiques, des immeubles et d'une participation dans une coentreprise qui seront cédés (la « transaction ») par Ivanhoé Cambridge Inc. (le « propriétaire »).

Les états financiers cumulés incluent les comptes de six entités sous contrôle commun, y compris Ivanhoé Rive-Nord Inc., Centres commerciaux régionaux du Québec limitée, Ivanhoé Champlain Inc., Centre commercial Les Rivières limitée, 9130-1168 Québec inc. et 9130-1093 Québec inc., ainsi que de quinze immeubles, soit Centropolis, Rockland, Carrefour Rimouski, Centre commercial Rivière-du-Loup, Carrefour St-Georges, Carrefour Frontenac, Les Rivières, Dixie Outlet Mall, Galeries Rive-Nord, Mail Champlain, Les Galeries de Hull, Place Haute Ville, 505 Parc Technologique, 55 avenue University et 3055 boul. St-Martin Ouest (collectivement le « portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux » ou les « propriétés »). Ces entités et immeubles sont entièrement détenus par le propriétaire à la date de la transaction, sauf l'immeuble des Galeries de Hull qui est détenu à 85 % par le propriétaire, ainsi que Ivanhoé Champlain Inc. qui est détenu à 50% par le propriétaire et représente la participation dans une coentreprise.

Ces états financiers cumulés comprennent les actifs, les passifs, les produits et les charges qui sont directement liés aux propriétés, selon le pourcentage de la participation détenu par le propriétaire au moment de la transaction.

La publication des présents états financiers cumulés a été autorisée le 29 août 2014 par la direction des propriétés.

### **2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**

#### **Déclaration de conformité**

Les états financiers cumulés sont établis selon les Normes internationales d'information financière (ci-après « IFRS »). Les présents états financiers cumulés sont établis pour la première fois et sont donc préparés conformément aux IFRS en vigueur au 31 décembre 2013, et ce pour tous les exercices comparatifs présentés.

#### **Mode de présentation**

Les états financiers cumulés sont exprimés en dollars canadiens, monnaie de présentation des propriétés, et les montants dans les tableaux sont arrondis au millier le plus proche. Les états financiers cumulés sont préparés selon les principales méthodes comptables et bases d'évaluation décrites ci-après.

#### **Principes de consolidation**

Les états financiers cumulés comprennent les comptes cumulés des sociétés et des immeubles décrits en note 1. Tous les soldes, transactions, produits et charges intersociétés ainsi que les gains et pertes afférents sont éliminés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Principes de consolidation (suite)

##### Partenariats

Les partenariats sont des entreprises sur lesquelles les propriétés et d'autres parties exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité émettrice, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats peuvent prendre la forme d'entreprise commune ou de coentreprise.

Les propriétés détiennent des participations importantes dans deux immeubles par le biais de partenariats. Ces participations sont classées et comptabilisées comme suit :

- Entreprise commune, lorsque les propriétés ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs dans le cadre d'une entente de partenariat. Les propriétés comptabilisent chacun de leurs actifs, passifs, produits et charges ainsi que leur quote-part des transactions engagées conjointement dans le cadre de l'entreprise commune dans les postes respectifs des états financiers cumulés.
- Coentreprise, lorsque les propriétés ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les participations dans des coentreprises sont comptabilisées au coût et ultérieurement selon la méthode de la mise en équivalence.

Les états financiers cumulés des propriétés comprennent la quote-part des propriétés dans le résultat net et les autres éléments du résultat global selon les états financiers de la coentreprise.

Lorsque la quote-part des propriétés dans les pertes d'une coentreprise est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, les propriétés cessent de comptabiliser leur quote-part dans les pertes ultérieures. Lorsque la quote-part des propriétés est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé seulement dans la mesure où les propriétés ont contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de la coentreprise.

Les dates de fin d'exercice de tous les sociétés, propriétés et partenariats inclus dans les présents états financiers cumulés sont le 31 décembre. Au besoin, les montants présentés dans les états financiers des entités émettrices ont été ajustés de manière à ce qu'ils respectent les méthodes comptables adoptées par les propriétés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus et les immeubles en voie de construction.

##### Immeubles productifs de revenus

Les immeubles productifs de revenus comprennent les terrains, les immeubles et les biens destinés à l'aménagement détenus pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital. Les immeubles productifs de revenus sont évalués initialement au coût d'acquisition incluant les coûts de transaction. Les propriétés capitalisent aux immeubles de placement les coûts encourus pour accroître leur capacité et les améliorer après leur acquisition. Les propriétés capitalisent également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages au-delà de la période de présentation. Les immeubles productifs de revenus sont subséquemment évalués à la juste valeur, fondée sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants à la date du bilan. Les gains ou les pertes résultant des variations de la juste valeur ou de la vente des immeubles productifs de revenus sont comptabilisés dans l'état cumulé du résultat net et résultat global de la période au cours de laquelle ils se produisent. Lors de la disposition d'un immeuble productif de revenus, le gain ou la perte est calculé par rapport à la dernière juste valeur disponible. Le gain ou la perte est comptabilisé en résultat net cumulé sous la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».

##### Immeubles en voie de construction

Les immeubles en voie de construction sont détenus par les propriétés en vue d'une utilisation ultérieure à titre d'immeubles productifs de revenus. Ils sont comptabilisés au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être établie de manière fiable ou que la construction soit achevée, selon le premier de ces événements à survenir. Le cas échéant, la juste valeur est établie selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, telles que décrites à la note 3. Les propriétés capitalisent tous les frais directs engagés pour la construction de ces immeubles. Ces frais comprennent le coût d'acquisition initial, les coûts directs, les coûts d'emprunt et les coûts des avantages incitatifs. Les coûts d'emprunt capitalisés sont calculés selon le coût d'emprunt moyen pondéré des immeubles après ajustements pour tenir compte des emprunts spécifiques à des projets. Lorsqu'un emprunt est lié à des projets spécifiques, le montant capitalisé correspond aux coûts bruts engagés sur cet emprunt, diminués de tout produit obtenu du placement temporaire de ces fonds empruntés. La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue si les activités de construction sont suspendues pendant une période prolongée. La capitalisation débute lorsque des dépenses sont engagées et que les propriétés poursuivent les activités nécessaires à la préparation aux fins prévues et cesse lorsque l'actif est prêt aux fins prévues.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont comptabilisés lorsque les propriétés deviennent une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration, ou lorsque l'actif financier et tous les risques et avantages importants sont transférés. Un passif financier est décomptabilisé en cas d'extinction, de résiliation, d'annulation ou d'expiration.

Lors de la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Dans le cas d'un instrument financier qui n'est pas à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à son acquisition ou à son émission sont inclus dans leur valeur comptable. Les coûts de transaction relatifs aux instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global. Aux fins de l'évaluation ultérieure, les instruments financiers sont classés dans les catégories suivantes au moment de la comptabilisation initiale : juste valeur par le biais du résultat net, prêts et créances, disponibles à la vente et passifs financiers.

Lors de la comptabilisation initiale, les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont classés comme étant détenus à des fins de transaction ou désignés à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les instruments financiers, selon leur classement initial respectif, sont ultérieurement évalués à la juste valeur ou au coût amorti, les profits ou les pertes en découlant étant présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global.

Les propriétés classent leurs instruments financiers de la façon suivante :

- L'encaisse est classé comme des prêts et créances et, après la comptabilisation initiale est évalué au coût;
- Les débiteurs et les avances au propriétaire sont classés comme des prêts et créances et, après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti, moins une provision pour créances douteuses. Les débiteurs font l'objet d'un test de dépréciation au moins à chaque date du bilan et ils sont dépréciés lorsqu'il existe des indications objectives de perte de valeur;
- Les emprunts à terme sont classés comme des passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net. Les profits ou pertes résultant de leur réévaluation sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global;
- Les avances du propriétaire et les comptes fournisseurs et charges à payer sont classés comme d'autres passifs financiers au coût amorti. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif sont présentés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### **2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**

#### **Instruments financiers (suite)**

##### **Hiérarchie de la juste valeur des éléments financiers et non financiers**

La hiérarchie qui s'applique dans le cadre de la détermination de la juste valeur exige l'utilisation de données observables sur le marché chaque fois que de telles données existent. Un actif ou un passif est classé au niveau le plus bas de la hiérarchie lorsqu'une donnée importante non observable sur le marché a été prise en compte dans l'évaluation de la juste valeur.

Les propriétés ont recours à la hiérarchie qui suit pour établir la juste valeur des éléments financiers et non financiers :

- Niveau 1 : la juste valeur est obtenue directement par référence aux prix cotés non ajustés sur un marché actif pour des actifs et des passifs identiques;
- Niveau 2 : la juste valeur est estimée par une technique d'évaluation basée sur des données observables sur le marché, soit directement ou indirectement;
- Niveau 3 : la juste valeur est estimée par une technique d'évaluation basée sur des données non observables sur le marché.

Les propriétés reconnaissent un transfert d'un niveau à l'autre de la hiérarchie de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de circonstances à l'origine du transfert.

#### **Produits de location**

Les produits de location comprennent les loyers minimums, les loyers à pourcentage, les récupérations d'impôts fonciers et de frais d'exploitation, l'amortissement des avantages incitatifs, les sommes forfaitaires à titre de droit de résiliation de bail, des honoraires de gestion, ainsi que d'autres produits accessoires. Les propriétés ont conservé la presque totalité des risques et avantages associés à la propriété de leurs immeubles de placement et ils comptabilisent donc les baux de leurs locataires à titre de contrats de location simple. Les loyers minimums de location diminués des coûts directs initiaux engagés pour la négociation des contrats de location sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux correspondants. Les loyers à pourcentage sont comptabilisés lorsqu'ils sont probables et raisonnablement estimables. Les récupérations d'impôts fonciers et de frais d'exploitation sont comptabilisées dans l'exercice au cours duquel les charges correspondantes sont refacturables aux locataires. Les avantages incitatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux correspondants et présentés en déduction des produits de location. Les sommes forfaitaires à titre de droit de résiliation de bail sont comptabilisées lorsqu'elles sont probables et raisonnablement estimables. Les honoraires de gestion ainsi que d'autres produits accessoires sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis ou que les activités prévues au contrat sont menées à terme.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### **2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**

#### **Impôts sur le résultat**

Les impôts sur le résultat comptabilisés dans l'état cumulé du résultat net et du résultat global sont composés de l'impôt exigible et de l'impôt différé. Ces impôts se rapportent aux six entités dont il est question dans les états financiers cumulés. L'impôt lié à l'exploitation des immeubles est imposé entre les mains du propriétaire.

L'impôt exigible est calculé au moyen des taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice.

La méthode du passif fiscal est utilisée pour calculer les impôts différés. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts différés sont déterminés en fonction des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs et des passifs. Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour les différences temporelles déductibles dans la mesure où des indications convaincantes montrent que les actifs d'impôts différés seront utilisés. Des passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables. Les actifs et les passifs d'impôts différés sont compensés uniquement lorsqu'ils relèvent de la même administration fiscale et qu'un droit légal de compensation existe.

Les actifs et les passifs d'impôts différés sont mesurés, sans actualisation, en appliquant, à la date du bilan, les taux d'imposition et les lois fiscales adoptés ou quasi adoptés pour les exercices au cours desquels les différences temporelles devraient se résorber. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont les propriétés s'attendent, à la date du bilan, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de leurs actifs et de leurs passifs.

#### **Provisions et passifs éventuels**

Les provisions pour les litiges ou autres réclamations sont comptabilisées lorsque les propriétés ont des obligations juridiques ou implicites actuelles découlant d'un événement passé, dont l'extinction se traduira par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont les montants peuvent être estimés de manière fiable. L'échéance ou le montant de la sortie peuvent être incertains.

L'évaluation des provisions correspond aux dépenses estimées nécessaires à l'extinction de l'obligation actuelle, en fonction des éléments probants les plus fiables disponibles à la date de clôture, incluant les risques et les incertitudes liés à l'obligation actuelle. Les provisions sont actualisées lorsque la valeur temps de l'argent est significative.

Aucun passif n'est comptabilisé lorsqu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques résultant d'une obligation actuelle est improbable. Dans ces cas, un passif éventuel est présenté à moins que la probabilité d'une sortie pour règlement ne soit faible.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses

La préparation des états financiers cumulés conformément aux IFRS exige que la direction pose un certain nombre de jugements, d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés dans les états financiers cumulés et les notes afférentes. Ces jugements, estimations et hypothèses sont fondés sur les meilleures connaissances que la direction possède des faits et des circonstances pertinents, eu égard à son expérience passée, et sur les mesures que les propriétés pourraient prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces jugements, estimations et hypothèses.

#### Jugements

Les jugements ayant l'incidence la plus significative sur les montants comptabilisés dans les états financiers cumulés des propriétés se détaillent comme suit :

##### Impôts sur le résultat

Lors du calcul des impôts sur le résultat, le taux d'imposition applicable aux différences temporelles dépend de la façon dont les propriétés s'attendent, à la date des états financiers cumulés, à recouvrer ou à régler la valeur comptable des actifs et des passifs afférents. Lors d'un changement de mode de recouvrement ou de règlement, soit par suite d'un règlement définitif ou d'une révision des attentes des propriétés, l'écart est comptabilisé dans la charge d'impôt de l'exercice au cours duquel le changement survient.

##### Partenariats

Le classement des partenariats en fonction des critères d'IFRS 11 Partenariats peut impliquer du jugement de la direction, principalement lorsque plusieurs ententes parallèles à l'entente de partenariat existent.

#### Estimations et hypothèses

Les estimations et les hypothèses ayant une incidence importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers cumulés des propriétés se détaillent comme suit :

##### Évaluation à la juste valeur

###### *Évaluation des immeubles de placement*

Les immeubles de placement sont présentés à la juste valeur à la date du bilan. Les valeurs obtenues des évaluateurs indépendants font l'objet d'estimations et d'hypothèses importantes sur la conjoncture du marché à la date du bilan. Les estimations et les hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 3.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses (suite)

##### Estimations et hypothèses (suite)

##### **Évaluation à la juste valeur (suite)**

##### *Évaluation des immeubles de placement (suite)*

Du jugement doit également être exercé pour déterminer si certains coûts sont des ajouts à la valeur comptable des immeubles de placement et, dans le cas des immeubles en voie de construction, pour déterminer le moment où l'achèvement des immeubles survient ainsi que les coûts d'emprunt directement attribuables à l'aménagement qui seront inclus dans la valeur comptable des immeubles en voie de construction.

##### *Juste valeur des instruments financiers*

La juste valeur des instruments financiers pour lesquels des prix cotés du marché actif ne sont pas disponibles est estimée par des techniques d'évaluation basées sur des données observables sur le marché, soit directement ou indirectement. Ainsi, la juste valeur des emprunts à terme est déterminée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels futurs au taux d'intérêt dont les propriétés pourraient se prévaloir pour des instruments comportant des conditions et des échéances similaires à la date du bilan.

##### **Créances douteuses**

Le montant comptabilisé au titre de pertes sur créances est fondé sur l'estimation des propriétés des risques associés à chacun des débiteurs des propriétés en fonction des pertes subies dans le passé, de l'expérience de recouvrement et de l'incidence de la conjoncture économique actuelle et prévue.

#### **Modifications futures de méthodes comptables**

À la date d'autorisation de ces états financiers cumulés, de nouvelles normes, modifications et interprétations de normes existantes ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (ci-après l'« IASB »), mais ne sont pas encore en vigueur, et les propriétés ne les ont pas adoptées de façon anticipée. La direction prévoit que l'ensemble des prises de position pertinentes sera adopté dans les méthodes comptables des propriétés au cours de la première période débutant après la date d'entrée en vigueur de la prise de position. L'information sur les nouvelles normes et sur les modifications et les interprétations, qui sont susceptibles d'être pertinentes pour les états financiers cumulés des propriétés, sont fournies ci-après. Certaines autres nouvelles normes et interprétations ont été publiées, mais les propriétés ne s'attendent pas à ce qu'elles aient une incidence importante sur leurs états financiers cumulés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Modifications futures de méthodes comptables (suite)

##### **IFRIC 21 Droits ou taxes**

Cette nouvelle interprétation a été publiée par l'IASB en mai 2013. IFRIC 21 fournit des indications sur la comptabilisation des droits ou taxes qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels.

Voici les principales caractéristiques de l'IFRIC 21 :

- le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel que déterminé par la réglementation;
- le passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est comptabilisé de manière progressive si le fait générateur d'obligation se produit au fil du temps.

L'interprétation s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 et la direction des propriétés a déterminé que cette interprétation n'aura aucune incidence sur les états financiers cumulés.

##### **IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (IFRS 15)**

En mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 laquelle remplace IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction et certaines interprétations ayant trait aux produits. La norme IFRS 15 établit un nouveau modèle de comptabilisation des produits fondé sur le contrôle, modifie le fondement pour déterminer quand les produits sont comptabilisés à un moment précis ou progressivement, fournit de nouvelles indications plus détaillées sur des sujets particuliers et améliore et augmente les informations à fournir sur les produits. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

##### **IFRS 9 Instruments financiers**

En juillet 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 9 Instruments financiers laquelle remplace IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation (IAS 39). IFRS 9 introduit des améliorations comprenant un modèle plus logique de classification et d'évaluation des actifs financiers, un modèle unique de dépréciation plus prospectif, fondé sur les pertes de crédit attendues et un modèle de comptabilité de couverture substantiellement modifié. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 3 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Juste valeur		
Immeubles productifs de revenus	<b>1 444 560</b>	1 379 399
Immeubles en voie de construction	<b>11 689</b>	594
	<b><u>1 456 249</u></b>	<b><u>1 379 993</u></b>

Les évaluations de la juste valeur pour les immeubles de placement sont classées de niveau 3 au niveau de la hiérarchie de la juste valeur.

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Solde, au début	<b>1 379 993</b>	1 189 575
Coûts de construction engagés pour les immeubles existants	<b>8 718</b>	87 520
Coûts de construction engagés pour les immeubles en voie de construction	<b>11 095</b>	805
Variation de la juste valeur - non réalisée	<b>58 221</b>	106 098
Avantages incitatifs, coûts de location directs initiaux et commissions versées aux courtiers	<b>5 824</b>	3 948
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	<b>(6 673)</b>	(6 429)
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	<b>(929)</b>	(1 524)
Solde, à la fin	<b><u>1 456 249</u></b>	<b><u>1 379 993</u></b>

### Processus d'évaluation

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui possèdent les qualifications professionnelles et une expérience pertinente en matière d'évaluation d'immeubles. Les évaluations sont réalisées en conformité avec les normes d'évaluation en vigueur sur le marché. La méthode d'évaluation (méthode du revenu) utilisée repose principalement sur deux techniques reconnues : la capitalisation du flux monétaire annuel initial et l'actualisation, généralement sur une période de 10 ans, des flux monétaires prévus au taux du marché. Les justes valeurs observées lors de transactions pour des immeubles de qualité comparable servent à déterminer les paramètres financiers.

Au 31 décembre 2013, la quasi-totalité des immeubles productifs de revenus a fait l'objet d'une évaluation indépendante.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 3 - IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

Les principaux paramètres de l'évaluation des immeubles de placement sont présentés ci-dessous :

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
	Fourchette %	Moyenne pondérée %	Fourchette %	non audités Moyenne pondérée %
<b>Immeubles commerciaux</b>				
Taux de capitalisation final	5,38 - 8,25	5,98	5,50 - 8,50	6,16
Taux d'actualisation	6,25 - 9,00	6,86	6,50 - 9,25	7,05
<b>Immeubles de bureaux</b>				
Taux de capitalisation final	5,75 - 7,47	6,07	5,75 - 8,38	6,21
Taux d'actualisation	6,50 - 7,25	6,87	6,50 - 7,25	6,88
<b>Taux moyen pondéré total</b>				
Taux de capitalisation final	5,38 - 8,25	6,00	5,50 - 8,50	6,17
Taux d'actualisation	6,25 - 9,00	6,87	6,50 - 9,25	7,17

Les propriétés ont déterminé qu'une augmentation (diminution) de 25 points de base du taux de capitalisation final et du taux d'actualisation se traduirait par une augmentation ou une diminution de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013 comme suit :

	Incidence d'une variation de 0,25 %	
	Augmentation \$	Diminution \$
Immeubles commerciaux	(58 300)	63 300
Immeubles de bureaux	(14 200)	15 800
Total	(72 500)	79 100

### 4 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

	1er janvier 2013 \$	Comptabilisés en résultat net \$	31 décembre 2013 \$
<b>Actifs (passifs) d'impôts différés</b>			
Immeubles de placement	296	66	362
Produits différés	—	(6)	(6)
Pertes fiscales non utilisées	47	115	162
Comptabilisés comme actifs d'impôts différés	343	175	518

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

#### 4 - IMPÔTS DIFFÉRÉS (suite)

	1er janvier 2012	Comptabilisés en résultat net	non audités 31 décembre 2012
	\$	\$	\$
Immeubles de placement	222	74	296
Produits différés	12	(12)	–
Pertes fiscales non utilisées	145	(98)	47
Comptabilisés comme actifs d'impôts différés	<u>379</u>	<u>(36)</u>	<u>343</u>

#### 5 - EMPRUNTS À TERME

	2013	non audités 2012
	\$	\$
Emprunt à terme, 4,65 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 379 000 \$, capital et intérêts, échéant en août 2017	65 012	67 386
Emprunt à terme, 5,458 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 815 000 \$, capital et intérêts, échu en 2013	–	123 318
Emprunt à terme, 10,5 %, garanti par des charges fixes et flottantes sur tous les actifs actuels et futurs d'une propriété, payable en versements mensuels de 438 000 \$, capital et intérêts, échu en 2013	–	36 894
Total	<u>65 012</u>	<u>227 598</u>
Partie courante	<u>1 717</u>	<u>161 852</u>
Partie non courante	<u>63 295</u>	<u>65 746</u>

En vertu de certains contrats d'emprunt, les propriétés sont soumis au maintien de ratios financiers. Au 31 décembre 2013 et pour l'exercice terminé à cette date, les propriétés se sont conformés à leurs obligations.

Le montant non actualisé total remboursable à l'échéance selon les termes des emprunts s'élève à 62 315 000 \$ (222 464 000 au 31 décembre 2012). L'écart entre la valeur comptable et le montant remboursable se chiffre à 2 697 000 \$ (5 134 000 \$ au 31 décembre 2012).

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 5 - EMPRUNTS À TERME (suite)

Au 31 décembre 2013, les paiements exigibles non actualisés au cours des prochains exercices se détaillent comme suit :

	Total \$
2014	1 717
2015	1 798
2016	1 882
2017	56 918
	<u>62 315</u>

### 6 - AVANCES DU PROPRIÉTAIRE

Les avances du propriétaire comprennent des avances sous forme de billets à payer pour un montant de 23 359 000 \$. Les avances sous forme de billets à payer portent intérêt à 10% et viennent à échéance le 30 juin 2014. Les avances restantes ne portent pas d'intérêts et sont sans modalités de remboursement. Le 31 mars 2014, les billets à payer ont été annulés et convertis en avances ordinaires sans intérêt ni modalités de remboursement. Cette transaction n'a eu aucun effet sur les flux de trésorerie des propriétés.

### 7 - COMPTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

	<u>2013</u> \$	non audités <u>2012</u> \$
Comptes fournisseurs	3 063	2 667
Charges à payer	2 793	2 987
Comptes fournisseurs - immeubles de placement en voie de construction	8 986	2 160
Intérêts à payer	384	1 254
Retenues de garantie au titre de la construction	761	158
Produits différés	94	55
Dépôts des locataires	1 838	1 787
Autres	-	32
	<u>17 919</u>	<u>11 100</u>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 8 - CAPITAL-ACTIONS

L'avoir du propriétaire inclue le capital-action des sociétés suivantes :

#### Autorisé

Ivanhoé Rive-Nord Inc.

Nombre illimité d'actions ordinaires

Centres commerciaux régionaux du Québec limitée

Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions spéciales de catégorie « A »

Centres commercial Les Rivières limitée

Nombre illimité d'actions ordinaires

9130-1168 Québec inc.

Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions privilégiées

9130-1093 Québec inc.

Nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions privilégiées

#### Émis et payé

	<u>Actions</u>	<u>2013</u>	<u>Actions</u>	<u>non audités</u>
		\$		2012
				\$
Ivanhoé Rive-Nord Inc.	2	-	2	-
Actions ordinaires				
Centres commerciaux régionaux du Québec limitée				
Actions spéciales de catégorie « A » :	100	-	100	-
Centres commercial Les Rivières limitée				
Actions ordinaires	100	-	100	-
9130-1168 Québec inc.				
Actions ordinaires	1	-	1	-
9130-1093 Québec inc.				
Actions ordinaires	1	-	1	-
	<u>204</u>	<u>-</u>	<u>204</u>	<u>-</u>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 9 - PRODUITS DE LOCATION

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Loyers minimum	<b>88 243</b>	88 352
Loyers à pourcentage	<b>2 155</b>	1 549
Récupération d'impôts fonciers	<b>28 085</b>	26 798
Récupération de frais d'exploitation	<b>36 530</b>	36 273
Amortissement des avantages incitatifs	<b>(6 673)</b>	(6 429)
Honoraires de gestion	<b>198</b>	536
Autres produits de location et produits divers	<b>5 793</b>	5 201
	<b><u>154 331</u></b>	<u>152 280</u>

### 10 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Les frais d'exploitation comprennent une charge de 6 334 000 \$ (6 067 000 \$ en 2012) liée aux salaires et aux avantages sociaux des employés qui sont imputés par le propriétaire.

Ces transactions, conclues dans le cours normal des activités, ont été comptabilisées à la valeur d'échange, soit le montant convenu et accepté par les parties.

### 11 - CHARGES FINANCIÈRES

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts à terme	<b>6 699</b>	13 485
Intérêts sur les billets à payer	<b>2 336</b>	2 336
Intérêts capitalisés au coût des immeubles de placement	<b>(139)</b>	(4)
Autres charges financières	<b>59</b>	139
	<b><u>8 955</u></b>	<u>15 956</u>

### 12 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat sont liés aux entités légales incluses dans les états financiers cumulés. Les impôts sur le résultat liés à l'exploitation des immeubles est imposé entre les mains du propriétaire.

La provision pour impôts (recouvrement) sur le résultat se détaille comme suit :

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Exigibles	-	-
Différés	<b>(175)</b>	36
	<b><u>(175)</u></b>	<u>36</u>

L'écart entre le taux d'imposition statutaire et le taux d'imposition effectif provient principalement des résultats des immeubles non imposés au niveau des immeubles.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 13 - INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2013, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	<u>Valeur comptable et juste valeur</u>	
	<u>Prêts et créances</u>	<u>Total</u>
	\$	\$
<b>Actifs financiers</b>		
Débiteurs	577	577
Encaisse	57 004	57 004
	<u>57 581</u>	<u>57 581</u>

	<u>Valeur comptable et juste valeur</u>		
	<u>Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net</u>	<u>Passifs financiers au coût amorti</u>	<u>Total</u>
	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>			
Emprunts à terme	65 012	-	65 012
Avances du propriétaire	-	68 119	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer	-	17 919	17 919
	<u>65 012</u>	<u>86 038</u>	<u>151 050</u>

Au 31 décembre 2012, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	<u>Valeur comptable et juste valeur</u>	
	<u>Prêts et créances</u>	<u>Total</u>
	\$	\$
<b>Actifs financiers</b>		
Avances au propriétaire	16 751	16 751
Encaisse	68 889	68 889
	<u>85 640</u>	<u>85 640</u>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

	non audités		
	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	Passifs financiers au coût amorti	Total
	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>			
Emprunts à terme	227 598	–	227 598
Comptes fournisseurs et charges à payer	–	11 100	11 100
	<u>227 598</u>	<u>11 100</u>	<u>238 698</u>

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée en fonction des méthodes et des hypothèses suivantes :

#### Instruments financiers à long terme

La juste valeur des emprunts à terme est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs aux taux dont les propriétés pourraient se prévaloir à la date du bilan pour des emprunts comportant des conditions et des échéances semblables. Lorsque la dette est remboursable en tout temps sans pénalité, les flux monétaires correspondent au solde du prêt en date d'évaluation.

#### Instruments financiers à court terme

La juste valeur des instruments financiers à court terme, incluant l'encaisse, les débiteurs, les avances au et du propriétaire et les comptes fournisseurs et charges à payer est équivalente à la valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

#### Hierarchie de juste valeur

Les instruments financiers présentés à la juste valeur dans le bilan cumulé sont classés comme suit au 31 décembre :

	2013			Total
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
	\$	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>				
Emprunts à terme	–	65 012	–	65 012
	<u>–</u>	<u>65 012</u>	<u>–</u>	<u>65 012</u>
				non audités
				2012
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>				
Emprunts à terme	–	227 598	–	227 598
	<u>–</u>	<u>227 598</u>	<u>–</u>	<u>227 598</u>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

---

### 13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

#### Gestion des risques

Dans le cours normal des activités, les propriétés sont exposées à un certain nombre de risques qui peuvent influencer leurs résultats. Ces risques et les mesures prises pour les minimiser sont décrits ci-dessous.

#### Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une partie à un instrument financier subisse une perte financière du fait que l'autre partie manque à l'une de ses obligations. Habituellement, la valeur comptable des actifs financiers exposés au risque de crédit présentée au bilan cumulé des propriétés, déduction faite de toute provision pour pertes, représente le montant maximal exposé au risque de crédit.

- Encaisse

L'encaisse est déposé et les transactions liées à l'encaisse sont effectuées auprès de plusieurs institutions financières réputées, ce qui porte les propriétés à croire que le risque de perte est négligeable.

- Débiteurs

Il peut y avoir un risque de crédit si les locataires n'acquittent pas leurs obligations contractuelles. Les propriétés atténuent ces risques de crédit ainsi que toute concentration de risque de crédit en s'assurant de diversifier la gamme de locataires.

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que les propriétés soient incapables de respecter leurs obligations financières qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier. Les propriétés gèrent leur risque de liquidité en s'assurant qu'ils ont suffisamment de flux de trésorerie provenant de leurs activités d'exploitation ainsi que de disponibilité de sources de financement pour satisfaire aux besoins futurs de fonds. La direction des propriétés révisé et approuve les budgets d'exploitation et les dépenses en immobilisations des immeubles ainsi que toutes les transactions importantes conclues en dehors du cours normal des activités.

Au 31 décembre 2013, les propriétés comptaient 57 004 000 \$ en encaisse (68 889 000 \$ au 31 décembre 2012). Compte tenu des liquidités dont les propriétés disposent et des moments auxquels les paiements de leurs obligations sont dus, la direction estime que les risques de liquidité auxquels les immeubles sont exposés sont acceptables.

L'analyse suivante des échéances des passifs financiers non dérivés est basée sur les échéances contractuelles résiduelles, à la date du bilan. Les montants présentés reflètent les flux de trésorerie contractuels non actualisés, classés selon la date d'échéance contractuelle la plus proche à laquelle les propriétés peuvent être tenues de payer leurs obligations.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 13 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

#### Risque de liquidité (suite)

L'analyse des échéances des passifs financiers s'établit comme suit :

				2013
	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
	\$	\$	\$	\$
Emprunts à terme	1 717	60 598	–	62 315
Intérêts à payer sur les emprunts	2 834	4 318	–	7 152
Avances du propriétaire	68 119	–	–	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer	17 919	–	–	17 919
	<u>90 589</u>	<u>64 916</u>	<u>–</u>	<u>155 505</u>
				non audités 2012
	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
	\$	\$	\$	\$
Emprunts à terme	160 149	62 315	–	222 464
Intérêts à payer sur les emprunts	7 569	7 075	–	14 644
Comptes fournisseurs et charges à payer	11 100	–	–	11 100
	<u>178 818</u>	<u>69 390</u>	<u>–</u>	<u>248 208</u>

#### Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de variations des prix du marché connexe. Le risque de marché découle essentiellement du risque de taux d'intérêt.

#### Risque de taux d'intérêt

Les propriétés sont exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leurs emprunts à terme. Le risque de taux d'intérêt lié aux emprunts à terme est atténué puisque les emprunts à terme portent intérêt à taux fixe.

### 14 - GESTION DU CAPITAL

L'utilisation première du capital des propriétés est le financement des dépenses en immobilisation ainsi que le maintien d'un fonds de roulement adéquat. Les sources principales de fonds des propriétés pour satisfaire leurs besoins en liquidités comprennent les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et les avances du propriétaire.

Aucune exigence externe n'est imposée en matière de capital.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 14 - GESTION DU CAPITAL (suite)

Aux 31 décembre 2013 et 2012, le capital géré se détaillait comme suit :

	<u>2013</u>	non audités <u>2012</u>
	\$	\$
Emprunts à terme	65 012	227 598
Avances du (au) propriétaire	68 119	(16 751)
Avoir du propriétaire	<u>1 470 234</u>	<u>1 327 146</u>
	<u><u>1 603 365</u></u>	<u><u>1 537 993</u></u>

### 15 - CONTRATS DE LOCATION SIMPLE - LES PROPRIÉTÉS À TITRE DE BAILLEUR

Les propriétés ont conclu, à titre de bailleur, des contrats de location simple. Les contrats de location simple sont en général d'une durée de 3 à 10 ans et contiennent des clauses permettant la révision périodique à la hausse des charges de location en fonction des conditions de marché existantes. Certains contrats contiennent des options de résiliation avant la fin de la durée du contrat de location.

Le revenu minimal futur au titre des loyers à recevoir aux termes des contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2013 se détaille comme suit :

	<u>\$</u>
Moins d'un an	83 484
1 ans à 5 ans	237 063
Plus de 5 ans	<u>108 613</u>
	<u><u>429 160</u></u>

### 16 - ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de leurs activités, les propriétés sont parties à des litiges ou réclamations qui surviennent de temps à autre. De l'avis de la direction des propriétés, toute responsabilité qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers cumulés des propriétés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 17 - PARTENARIATS

Les propriétés ont des intérêts dans des partenariats dont un est considéré comme une entreprise commune et un est considéré comme une coentreprise.

Les propriétés détiennent un intérêt dans l'entreprise commune suivante :

	<u>2013</u>	<u>Participation non audités 2012</u>
	%	%
Les Galeries de Hull	<b>85</b>	85

Les propriétés détiennent un intérêt dans la coentreprise suivante :

	<u>2013</u>	<u>Participation non audités 2012</u>
	%	%
Ivanhoé Champlain Inc.	<b>50</b>	50

Les tableaux suivants présentent, de façon sommaire, les informations financières de la coentreprise :

	<u>2013</u>	<u>non audités 2012</u>
	\$	\$
Actif non courant	<b>211 000</b>	197 000
Actif courant		
Encaisse	<b>488</b>	362
Débiteurs	-	220
Frais payés d'avance	<b>394</b>	500
	<b>882</b>	1 082
Total de l'actif	<b>211 882</b>	198 082
Passif non courant		
Comptes fournisseurs et charges à payer	<b>1 654</b>	1 372
Autres passifs	<b>116</b>	50
Total du passif	<b>1 770</b>	1 422
Actif net	<b>210 112</b>	196 660
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	<b>50%</b>	50%
Valeur comptable de la participation dans Ivanhoé Champlain Inc.	<b>105 056</b>	98 330

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### Notes complémentaires aux états financiers cumulés

au 31 décembre 2013

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

#### 17 - PARTENARIATS (suite)

	<b>2013</b>	non audités 2012
	\$	\$
Produits de location	<b>21 950</b>	22 747
Charges		
Frais d'exploitation	<b>6 304</b>	11 885
Impôts fonciers	<b>4 668</b>	5 062
	<b>10 972</b>	16 947
Résultat opérationnel	<b>10 978</b>	5 800
Variation de la juste valeur de l'immeuble de placement	<b>13 002</b>	24 000
Autres	<b>22</b>	30
Résultat net et résultat global	<b>24 002</b>	29 830
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	<b>50%</b>	50%
Quote-part du résultat net de la participation dans une coentreprise	<b>12 001</b>	14 915

**Portefeuille d'immeubles  
commerciaux et d'immeubles de  
bureaux**

**États financiers cumulés  
intermédiaires résumés  
au 30 juin 2014**

États financiers cumulés intermédiaires résumé

Bilans cumulés	F-42
États cumulés du résultat net et du résultat global	F-43
États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire	F-44
Tableaux cumulés des flux de trésorerie	F-45
Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés	F-46 à F-55

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### Bilans cumulés

au 30 juin 2014  
(en milliers de dollars)  
non audités

	30 juin 2014	31 décembre 2013
	\$	\$
<b>ACTIF</b>		
Actif non courant		
Immeubles de placement (note 4)	1 467 678	1 456 249
Participations dans une coentreprise (note 12)	93 630	105 056
Actifs d'impôts différés	518	518
	<u>1 561 826</u>	<u>1 561 823</u>
Actif courant		
Débiteurs	674	577
Encaisse	70 267	57 004
Frais payés d'avance	8 605	1 880
	<u>79 546</u>	<u>59 461</u>
Total de l'actif	<u><u>1 641 372</u></u>	<u><u>1 621 284</u></u>
<b>PASSIF</b>		
Passif non courant		
Emprunt à terme (note 5)	<u>62 645</u>	<u>63 295</u>
Passif courant		
Emprunt à terme (note 5)	1 757	1 717
Avances du propriétaire (note 6)	67 032	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer (note 7)	11 303	17 919
	<u>80 092</u>	<u>87 755</u>
Total du passif	<u>142 737</u>	151 050
<b>AVOIR DU PROPRIÉTAIRE</b>	<u>1 498 635</u>	1 470 234
Total du passif et de l'avoir du propriétaire	<u><u>1 641 372</u></u>	<u><u>1 621 284</u></u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### États cumulés du résultat net et du résultat global

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013

(en milliers de dollars)

non audités

	<b>30 juin 2014</b>	30 juin 2013
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Produits de location (note 8)	<b>71 883</b>	76 627
Charges (note 9)		
Frais d'exploitation	<b>21 489</b>	21 033
Impôts fonciers	<b>15 982</b>	15 340
	<b>37 471</b>	36 373
Résultat opérationnel	<b>34 412</b>	40 254
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	<b>4 919</b>	58 086
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	<b>(238)</b>	2 238
Quote-part du résultat net (perte nette) de la participation dans une coentreprise (note 12)	<b>(8 993)</b>	7 151
Résultat avant les postes énumérés ci-dessous	<b>30 100</b>	107 729
Produits financiers	<b>50</b>	55
Charges financières (note 10)	<b>(1 749)</b>	(5 887)
<b>Résultat net et résultat global</b>	<b>28 401</b>	101 897

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### États cumulés des variations de l'avoir du propriétaire

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013

(en milliers de dollars)

non audités

---

	<b>30 juin</b>	30 juin
	<b>2014</b>	2013
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Solde, au début	<b>1 470 234</b>	1 327 146
Résultat net	<b>28 401</b>	101 897
Solde, à la fin	<b><u>1 498 635</u></b>	<b><u>1 429 043</u></b>

---

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

## Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

### Tableaux cumulés des flux de trésorerie

Périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013

(en milliers de dollars)

non audités

	30 juin 2014	30 juin 2013
	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	28 401	101 897
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4 919)	(58 086)
Variation de la juste valeur des emprunts à terme	238	(2 238)
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	3 545	3 212
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	1 673	544
Quote-part de la perte nette (du résultat net) de la participation dans une coentreprise	8 993	(7 151)
	<u>37 931</u>	<u>38 178</u>
Variation des éléments d'actif et de passif liés aux activités d'exploitation	(6 540)	(7 048)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	<u>31 391</u>	<u>31 130</u>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Dépenses d'investissements affectées aux immeubles de placement	(18 626)	(4 995)
Distributions provenant de la coentreprise	2 433	2 492
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	<u>(16 193)</u>	<u>(2 503)</u>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Remboursements d'emprunts à terme	(848)	(39 333)
Avances du propriétaire	(1 087)	(2 366)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	<u>(1 935)</u>	<u>(41 699)</u>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>13 263</b>	<b>(13 072)</b>
Encaisse, au début	<u>57 004</u>	<u>68 889</u>
Encaisse, à la fin	<u>70 267</u>	<u>55 817</u>
<b>Information supplémentaire</b>		
Intérêts payés	<u>2 148</u>	<u>6 209</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers cumulés intermédiaires résumés.

# **Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux**

## **Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés**

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

non audités

---

### **1 - ÉTATS FINANCIERS CUMULÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS**

Les présents états financiers cumulés intermédiaires résumés ont été établis aux fins de la présentation des résultats historiques des entités juridiques, des immeubles et d'une participation dans une coentreprise qui seront cédés (la « transaction ») par Ivanhoé Cambridge Inc. (le « propriétaire »).

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés incluent les comptes de six entités sous contrôle commun, y compris Ivanhoé Rive-Nord Inc., Centres commerciaux régionaux du Québec limitée, Ivanhoé Champlain Inc., Centre commercial Les Rivières limitée, 9130-1168 Québec inc. et 9130-1093 Québec inc., ainsi que de quinze immeubles, soit Centropolis, Rockland, Carrefour Rimouski, Centre commercial Rivière-du-Loup, Carrefour St-Georges, Carrefour Frontenac, Les Rivières, Dixie Outlet Mall, Galeries Rive-Nord, Mail Champlain, Les Galeries de Hull, Place Haute Ville, 505 Parc Technologique, 55 avenue University et 3055 boul. St-Martin Ouest (collectivement le « portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux » ou les « propriétés »). Ces entités et immeubles sont entièrement détenus par le propriétaire à la date de la transaction, sauf l'immeuble des Galeries de Hull qui est détenu à 85 % par le propriétaire, ainsi que Ivanhoé Champlain Inc. qui est détenu à 50% par le propriétaire et représente la participation dans une coentreprise.

Ces états financiers cumulés intermédiaires résumés comprennent les actifs, les passifs, les produits et les charges qui sont directement liés aux propriétés, selon le pourcentage de la participation détenu par le propriétaire au moment de la transaction.

### **2 - BASE DE PRÉSENTATION ET DÉCLARATION DE CONFORMITÉ**

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés sont pour la période de six mois terminée le 30 juin 2014. Ils sont présentés en dollars canadiens, qui est la monnaie fonctionnelle des propriétés, et les montants dans les tableaux sont arrondis au millier de dollars près. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34, Information financière intermédiaire (IAS 34), telle que publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et selon les principales méthodes comptables et les bases d'évaluation décrites ci-après. Les états financiers cumulés intermédiaires résumés ne comprennent pas toutes les informations requises à la présentation d'états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers cumulés annuels préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») en vigueur à ce moment.

La publication des présents états financiers cumulés intermédiaires résumés a été autorisée le 29 août 2014 par la direction des propriétés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

---

### **3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**

Les états financiers cumulés intermédiaires résumés ont été préparés selon les méthodes comptables adoptées dans les états financiers cumulés annuels les plus récents des propriétés de l'exercice terminé le 31 décembre 2013, à l'exception de l'application de l'IFRIC 21 Droits ou taxes (IFRIC 21) :

#### **IFRIC 21 Droits ou taxes**

Cette nouvelle interprétation a été publiée par l'IASB en mai 2013. IFRIC 21 fournit des indications sur la comptabilisation des droits ou taxes qui entrent dans le champ d'application d'IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels.

Voici les principales caractéristiques de l'IFRIC 21 :

- le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel que déterminé par la réglementation;
- le passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est comptabilisé de manière progressive si le fait générateur d'obligation se produit au fil du temps.

L'adoption de l'IFRIC 21 n'a eu aucune incidence sur les états financiers cumulés intermédiaires résumés.

#### **Recours à des jugements, des estimations et des hypothèses**

La préparation des états financiers cumulés intermédiaires résumés conformément aux IFRS exige que la direction pose un certain nombre de jugements, d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur l'application des méthodes comptables et sur les montants présentés dans les états financiers cumulés intermédiaires résumés et les notes afférentes. Ces jugements, estimations et hypothèses sont fondés sur les meilleures connaissances que la direction possède des faits et des circonstances pertinents, eu égard à son expérience passée, et sur les mesures que les propriétés pourraient prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces jugements, estimations et hypothèses.

Les jugements, estimations et hypothèses appliqués dans les états financiers cumulés intermédiaires résumés, incluant les sources principales d'incertitude relatives à l'estimation sont les mêmes que celles appliquées dans les derniers états financiers cumulés annuels pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

---

### **3 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**

#### **Modifications futures de méthodes comptables**

À la date d'autorisation de ces états financiers cumulés intermédiaires résumés, de nouvelles normes, modifications et interprétations de normes existantes ont été publiées par IASB, mais ne sont pas encore en vigueur, et les propriétés ne les ont pas adoptées de façon anticipée. La direction prévoit que l'ensemble des prises de position pertinentes sera adopté dans les méthodes comptables des propriétés au cours de la première période débutant après la date d'entrée en vigueur de la prise de position. L'information sur les nouvelles normes et sur les modifications et les interprétations, qui sont susceptibles d'être pertinentes pour les états financiers cumulés des propriétés, sont fournies ci-après.

#### **IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (IFRS 15)***

En mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 laquelle remplace IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction et certaines interprétations ayant trait aux produits. La norme IFRS 15 établit un nouveau modèle de comptabilisation des produits fondé sur le contrôle, modifie le fondement pour déterminer quand les produits sont comptabilisés à un moment précis ou progressivement, fournit de nouvelles indications plus détaillées sur des sujets particuliers et améliore et augmente les informations à fournir sur les produits. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

#### **IFRS 9 *Instruments financiers***

En juillet 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 9 Instruments financiers laquelle remplace IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation (IAS 39). IFRS 9 introduit des améliorations comprenant un modèle plus logique de classification et d'évaluation des actifs financiers, un modèle unique de dépréciation plus prospectif, fondé sur les pertes de crédit attendues et un modèle de comptabilité de couverture substantiellement modifié. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et l'adoption anticipée est permise. Les propriétés n'ont pas encore déterminé l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme sur leurs états financiers cumulés.

Certaines autres nouvelles normes et interprétations ont été publiées, mais les propriétés ne s'attendent pas à ce qu'elles aient une incidence importante sur leurs états financiers cumulés.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

### 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

	<b>30 juin 2014</b>	31 décembre 2013
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Juste valeur		
Immeubles productifs de revenus	<b>1 450 595</b>	1 444 560
Immeubles en voie de construction	<b>17 083</b>	11 689
	<b><u>1 467 678</u></b>	<u>1 456 249</u>
	<b>30 juin 2014</b>	31 décembre 2013
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Solde, au début	<b>1 456 249</b>	1 379 993
Coûts de construction engagés pour les immeubles existants	<b>2 691</b>	8 718
Coûts de construction engagés pour les immeubles en voie de construction	<b>5 421</b>	11 095
Variation de la juste valeur - non réalisée	<b>4 919</b>	58 221
Avantages incitatifs, coûts de location directs initiaux et commissions versées aux courtiers	<b>3 616</b>	5 824
Amortissement des avantages incitatifs, des coûts de location directs initiaux et des commissions versées aux courtiers	<b>(3 545)</b>	(6 673)
Comptabilisation des loyers selon la méthode linéaire	<b>(1 673)</b>	(929)
Solde, à la fin	<b><u>1 467 678</u></b>	<u>1 456 249</u>

### Processus d'évaluation

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des évaluateurs indépendants qui possèdent les qualifications professionnelles et une expérience pertinente en matière d'évaluation d'immeubles. Les évaluations sont réalisées en conformité avec les normes d'évaluation en vigueur sur le marché. La méthode d'évaluation (méthode du revenu) utilisée repose principalement sur deux techniques reconnues : la capitalisation du flux monétaire annuel initial et l'actualisation, généralement sur une période de 10 ans, des flux monétaires prévus au taux du marché. Les justes valeurs observées lors de transactions pour des immeubles de qualité comparable servent à déterminer les paramètres financiers.

Au 30 juin 2014, la juste valeur est fondée sur les évaluations préparées au 31 décembre 2013 mises à jour pour des changements dans les hypothèses sous-jacentes qui reflètent les changements dans la conjoncture du marché survenus dans la période. Les évaluations mises à jour ont été effectuées par des évaluateurs indépendants.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

### intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

#### 5 - EMPRUNT À TERME

Le montant non actualisé total remboursable à l'échéance selon les termes des emprunts s'élève à 61 466 000 \$ (62 315 000 au 31 décembre 2013). L'écart entre la valeur comptable et le montant remboursable se chiffre à 2 936 000 \$ (2 697 000 \$ au 31 décembre 2013).

#### 6 - AVANCES DU PROPRIÉTAIRE

Au 31 décembre 2013, les avances du propriétaire comprennent des avances sous forme de billets à payer pour un montant de 23 359 000 \$. Les avances sous forme de billets à payer portent intérêt à 10% et viennent à échéance le 30 juin 2014. Les avances restantes ne portent pas d'intérêts et sont sans modalités de remboursement. Le 31 mars 2014, les billets à payer ont été annulés et convertis en avances ordinaires sans intérêt ni modalités de remboursement. Cette transaction n'a eu aucun effet sur les flux de trésorerie des propriétés.

#### 7 - COMPTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

	<b>30 juin 2014</b>	31 décembre 2013
	\$	\$
Comptes fournisseurs	4 385	3 063
Charges à payer	2 075	2 793
Comptes fournisseurs - immeubles de placement en voie de construction	1 031	8 986
Intérêts à payer	236	384
Retenues de garantie au titre de la construction	1 818	761
Produits différés	-	94
Dépôts des locataires	1 758	1 838
	<b>11 303</b>	<b>17 919</b>

#### 8 - PRODUITS DE LOCATION

	<b>30 juin 2014</b>	30 juin 2013
	\$	\$
Loyers minimum	42 868	44 166
Loyers à pourcentage	220	1 381
Récupération d'impôts fonciers	13 836	14 225
Récupération de frais d'exploitation	16 976	17 462
Amortissement des avantages incitatifs	(3 545)	(3 212)
Honoraires de gestion	84	90
Autres produits de location et produits divers	1 444	2 515
	<b>71 883</b>	<b>76 627</b>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

### 9 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les frais d'exploitation comprennent une charge de 3 400 000 \$ et 3 204 000 \$ pour les périodes de six mois terminées les 30 juin 2014 et 2013 liée aux salaires et aux avantages sociaux des employés qui sont imputés par le propriétaire.

Ces transactions, conclues dans le cours normal des activités, ont été comptabilisées à la valeur d'échange, soit le montant convenu et accepté par les parties.

### 10 - CHARGES FINANCIÈRES

	<b>30 juin 2014</b>	30 juin 2013
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts à terme	<b>1 420</b>	4 718
Intérêts sur les billets à payer	<b>580</b>	1 158
Intérêts capitalisés au coût des immeubles de placement	<b>(329)</b>	(26)
Autres charges financières	<b>78</b>	37
	<b>1 749</b>	5 887

### 11 - INSTRUMENTS FINANCIERS

L'IAS 34 exige que les états financiers intermédiaires comprennent certaines des informations sur la juste valeur des instruments financiers énoncés dans IFRS 13 et IFRS 7.

#### Hiérarchie de juste valeur

Les instruments financiers présentés à la juste valeur dans le bilan cumulé sont classés comme suit au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013 :

	<b>30 juin 2014</b>			
	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
	\$	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>				
Emprunts à terme	-	<b>64 402</b>	-	<b>64 402</b>
	-	64 402	-	64 402
	<b>31 décembre 2013</b>			
	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
	\$	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>				
Emprunts à terme	-	65 012	-	65 012
	-	65 012	-	65 012

Il n'y a eu aucun transfert entre Niveau 1 et Niveau 2 au cours de la période de six mois terminée au 30 juin 2014 ou au cours de l'exercice terminé au 31 décembre 2013.

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés

### intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

#### 11 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Au 30 juin 2014, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	Total
	\$	\$
<b>Actifs financiers</b>		
Débiteurs	674	674
Encaisse	70 267	70 267
	<b>70 941</b>	<b>70 941</b>

	Valeur comptable et juste valeur		
	Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	Passifs financiers au coût amorti	Total
	\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>			
Emprunts à terme	64 402	–	64 402
Avances du propriétaire	–	67 032	67 032
Comptes fournisseurs et charges à payer	–	11 303	11 303
	<b>64 402</b>	<b>78 335</b>	<b>142 737</b>

Au 31 décembre 2013, le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur se détaillent comme suit :

	Valeur comptable et juste valeur	
	Prêts et créances	Total
	\$	\$
<b>Actifs financiers</b>		
Débiteurs	577	577
Encaisse	57 004	57 004
	<b>57 581</b>	<b>57 581</b>

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

non audités

### 11 - INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

	non audités	
	Valeur comptable et juste valeur	
Passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	Passifs financiers au coût amorti	Total
\$	\$	\$
<b>Passifs financiers</b>		
Emprunts à terme	65 012	65 012
Avances du propriétaire	–	68 119
Comptes fournisseurs et charges à payer	–	17 919
	<u>65 012</u>	<u>151 050</u>
	<u>86 038</u>	<u>17 919</u>

### 12 - PARTENARIATS

Les propriétés ont des intérêts dans des partenariats dont un est considéré comme une entreprise commune et un est considéré comme une coentreprise.

Les propriétés détiennent un intérêt dans l'entreprise commune suivante :

	Participation	
	30 juin 2014	31 décembre 2013
	%	%
Les Galeries de Hull	85	85

Les propriétés détiennent un intérêt dans la coentreprise suivante :

	Participation	
	30 juin 2014	31 décembre 2013
	%	%
Ivanhoé Champlain Inc.	50	50

# Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux

## Notes complémentaires aux états financiers cumulés intermédiaires résumés

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)  
non audités

### 12 - PARTENARIATS (suite)

Les tableaux suivants présentent, de façon sommaire, les informations financières de la coentreprise :

	<b>30 juin 2014</b>	31 décembre 2013
	\$	\$
Actif non courant	<b>187 000</b>	211 000
Actif courant		
Encaisse	<b>18</b>	488
Débiteurs	<b>138</b>	-
Frais payés d'avance	<b>1 126</b>	394
	<b>1 282</b>	882
Total de l'actif	<b>188 282</b>	211 882
Passif non courant		
Comptes fournisseurs et charges à payer	<b>759</b>	1 654
Autres passifs	<b>263</b>	116
Total du passif	<b>1 022</b>	1 770
Actif net	<b>187 260</b>	210 112
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	<b>50%</b>	50%
Valeur comptable de la participation dans Ivanhoé Champlain Inc.	<b>93 630</b>	105 056
	<b>30 juin 2014</b>	30 juin 2013
	\$	\$
Produits de location	<b>10 560</b>	10 870
Charges		
Frais d'exploitation	<b>3 108</b>	3 102
Impôts fonciers	<b>2 394</b>	2 344
	<b>5 502</b>	5 446
Résultat opérationnel	<b>5 058</b>	5 424
Variation de la juste valeur de l'immeuble de placement	<b>(23 052)</b>	8 868
Autres	<b>8</b>	10
Résultat net (perte nette) et résultat global	<b>(17 986)</b>	14 302
Pourcentage des titres de participation détenu par le propriétaire	<b>50%</b>	50%
Quote-part du résultat net (perte nette) de la participation dans une coentreprise	<b>(8 993)</b>	7 151

# **Portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux**

## **Notes complémentaires aux états financiers cumulés**

### **intermédiaires résumés**

au 30 juin 2014

(Les montants dans les tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

non audités

---

#### ***13 - ÉVENTUALITÉS***

Dans le cours normal de leurs activités, les propriétés sont parties à des litiges ou réclamations qui surviennent de temps à autre. De l'avis de la direction des propriétés, toute responsabilité qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers cumulés des propriétés.

#### ***14 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN***

Aucun événement n'est survenu entre la date de clôture de ces états financiers cumulés intermédiaires résumés et la date d'autorisation.

## ATTESTATION DU FPI

Le 17 septembre 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) GILLES HAMEL  
Vice-président exécutif  
et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) ROBERT DESPRÉS  
Fiduciaire

(signé) JOHANNE M. LÉPINE  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 17 septembre 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

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) FRANÇOIS CARRIER

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) DAVID DULBERG

Par : (signé) CHARLES ÉMOND

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) LOUIS G. VÉRONNEAU