

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus préalable de base simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar daté du 27 novembre 2014 qui l'accompagne (le « **prospectus préalable de base** ») ainsi que dans 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, ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. 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 27 novembre 2014)

Nouvelle émission

Le 23 janvier 2015



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

135 015 150 \$

6 871 000 parts

Le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, permet le placement de 6 871 000 parts (les « **parts** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** », terme pouvant désigner à la fois le FPI et ses filiales lorsque le contexte le commande) au prix de 19,65 \$ la part (le « **placement** »). Les modalités du placement et le prix d'offre des parts ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « CUF.UN ». Le FPI a demandé l'inscription des parts placées aux termes du présent supplément de prospectus à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Le 22 janvier 2015, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,98 \$.

**Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, rien ne garantit qu'il le fera.** Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et la somme réellement distribuée dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir dans l'avenir le niveau actuel des distributions de liquidités, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques et de considérations d'investissement que tout souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

De l'avis des conseillers juridiques, les parts seront des placements admissibles comme il est prévu sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

#### Prix : 19,65 \$ la part

|                           | Prix d'offre   | Rémunération<br>des preneurs<br>fermes | Produit net revenant<br>au FPI <sup>1)</sup> |
|---------------------------|----------------|--|--|
| Par part .....            | 19,65 \$       | 0,786 \$                               | 18,864 \$                                    |
| Total <sup>2)</sup> ..... | 135 015 150 \$ | 5 400 606 \$                           | 129 614 544 \$                               |

#### Notes :

- 1) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 300 000 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») leur permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 1 030 650 parts supplémentaires selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement. Cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) totaliseront respectivement 155 267 422,50 \$, 6 210 696,90 \$ et 149 056 725,60 \$. Le présent supplément de prospectus permet le placement des parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation, et leur transfert subséquent. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus supposent que l'option de surallocation n'a pas été exercée.

(suite à la page suivante)

La personne qui acquiert des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions effectuées sur le marché secondaire.

| <u>Position des preneurs fermes</u> | <u>Valeur ou nombre maximums de titres disponibles</u>  | <u>Période d'exercice</u>   | <u>Prix d'exercice</u> |
|-------------------------------------|---|---|------------------------|
| Option de surallocation.....        | Option permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 1 030 650 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues) | La période d'exercice de l'option de surallocation est indiquée ci-dessus | 19,65 \$ la part       |

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale Inc. (« **FBN** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Dundee Ltée et Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement », 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 preneurs fermes. Conformément à la législation applicable et sous réserve de celle-ci, les preneurs fermes peuvent réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les preneurs fermes recevront les souscriptions sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Le présent placement sera réalisé au moyen du système d'inscription en compte. Aucun certificat ne sera délivré aux souscripteurs ou aux acquéreurs de parts, sauf dans des cas restreints, et l'inscription sera faite au service de dépôt de Services de dépôt et de compensation CDS inc. à la date de clôture du présent placement, qui devrait avoir lieu vers le 30 janvier 2015 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 20 février 2015.

**FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc. et Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc. sont chacune 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 FBN est une filiale. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens de la législation en valeurs mobilières applicables. Au 22 janvier 2015, le montant de la dette consolidée du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 769,8 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les preneurs fermes ».**

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par 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.**

Le rendement après impôt des parts acquises par les porteurs de parts qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien et qui sont des résidents du Canada dépendra en partie de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts qui n'est pas la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

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

|                                      | <b>Page</b> |                                       | <b>Page</b> |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....            | 2           | VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS ..... | 14          |
| MESURES FINANCIÈRES NON              |             | COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS .....  | 15          |
| CONFORMES AUX IFRS .....             | 3           | ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE             |             |
| DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....  | 3           | PLACEMENT .....                       | 16          |
| DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION ..... | 5           | INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES         |             |
| GLOSSAIRE .....                      | 6           | CANADIENNES .....                     | 16          |
| FAITS RÉCENTS .....                  | 10          | FACTEURS DE RISQUE ET                 |             |
| NOTES DE CRÉDIT .....                | 10          | CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ..... | 20          |
| CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE        |             | QUESTION D'ORDRE JURIDIQUE .....      | 27          |
| PARTS EN CIRCULATION ET LES          |             | INTÉRÊTS DES EXPERTS .....            | 27          |
| CAPITAUX EMPRUNTÉS .....             | 11          | DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS      |             |
| MODE DE PLACEMENT .....              | 11          | CIVILES .....                         | 28          |
| RELATION ENTRE LE FPI ET LES         |             | ATTESTATION DU FPI .....              | A-1         |
| PRENEURS FERMES .....                | 13          | ATTESTATION DES PRENEURS FERMES ..... | A-2         |
| EMPLOI DU PRODUIT .....              | 14          |                                       |             |

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 27 novembre 2014 (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 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 et l'accès du FPI aux marchés financiers et aux marchés des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, notamment en raison des risques liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme d'aménagement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés et à la réglementation gouvernementale, ainsi que des risques associés à la dépendance à l'égard des notes de crédit, des risques de crédit propres au FPI 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 ses 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 ou intégrés par renvoi dans ces documents. Sauf indication contraire dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée 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 de la quote-part dans des partenariats », auxquelles il a recours pour évaluer son rendement. Comme les mesures non conformes aux IFRS n'ont pas de définition normalisée et qu'elles peuvent différer des mesures similaires présentées par d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que les mesures non conformes aux IFRS soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables, et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces dernières. L'information nécessaire est présentée dans les rubriques traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi 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 parts 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 du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur 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 neuf mois close le 30 septembre 2014 ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de septembre 2014** »);

- e) le rapport de gestion du FPI pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014 (le « **rapport de gestion de septembre 2014** »);
- f) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 26 mars 2014 (la « **circulaire de mars 2014** ») 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 des débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % échéant le 27 juillet 2020 du FPI (les « **débentures de série 4** ») d'un capital de 100 millions de dollars;
- h) la déclaration de changement important du FPI datée du 6 mars 2014 portant sur la vente des débentures de série 4 d'un capital de 100 millions de dollars;
- i) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2014 portant sur le placement de parts réalisé en septembre (au sens attribué à ce terme ci-dessous), l'acquisition (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et le placement privé simultané (au sens attribué à ce terme ci-dessous);
- j) la déclaration de changement important du FPI datée du 22 septembre 2014 portant sur la vente des débentures de série 6 (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et des débentures de série 7 (au sens attribué à ce terme ci-dessous) d'un capital global de 550 millions de dollars;
- k) la déclaration d'acquisition d'entreprise du FPI datée du 8 octobre 2014 (la « **déclaration d'acquisition d'entreprise** ») portant sur l'acquisition;
- l) la déclaration de changement important du FPI datée du 15 décembre 2014 portant sur la vente des débentures de série 8 (au sens attribué à ce terme ci-dessous) d'un capital de 200 millions de dollars;
- m) le sommaire des modalités daté du 22 janvier 2015 déposé sur SEDAR dans le cadre du présent placement (le « **sommaire des modalités** »).

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 pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seule la déclaration ainsi modifiée ou remplacée est réputée faire partie intégrante du prospectus préalable de base ou du présent supplément de prospectus.**

## DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités ne fait pas partie du présent supplément de prospectus ni du prospectus préalable de base dans la mesure où son contenu a été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent supplément de prospectus ou dans toute modification. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens attribué à ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui est déposé auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus, mais avant la fin du placement des parts sera réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus.

## GLOSSAIRE

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

« **acquisition** » : l'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 de leurs intérêts dans les immeubles acquis conformément aux modalités de la convention d'achat et l'acquisition, par le FPI, (i) de la participation en copropriété de 50 % du Healthcare of Ontario Pension Plan dans le Mail Champlain, à Brossard, au Québec, et (ii) de la participation en copropriété de 15 % de Sears Canada Inc. dans Les Galeries de Hull, à Gatineau, au Québec.

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

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **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.

« **Centre Rockland** » : l'un des immeubles acquis, à savoir un centre commercial intérieur de 649 174 pieds carrés situé à Ville Mont-Royal, au Québec.

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

« **co-chefs de file** » : FBN et BMO.

« **contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie intervenu en date du 31 mars 1998 sous le régime des lois de la province de Québec aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, complétée ou reformulée à l'occasion.

« **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 prise ferme** » : la convention de prise ferme intervenue en date du 23 janvier 2015 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **DBRS** » : DBRS Limited.

« **débtentes convertibles** » : collectivement, (i) les débtentes convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D échéant le 30 septembre 2016, et (ii) les débtentes 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 débtentes 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 débtentes établies au moment de leur émission.

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

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

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

« **débtentes de série 8** » : les débtentes non garanties de premier rang de série 8 à 4,25 % échéant le 8 décembre 2021 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 de série 4, les débiteures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 du FPI échéant le 9 octobre 2015, les débiteures de série 6, les débiteures de série 7 et les débiteures de série 8.

« **déclaration d'acquisition d'entreprise** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **EIPD** » : une entité intermédiaire de placement déterminée qui est une fiducie, au sens attribué à ce terme dans 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 septembre 2014** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition du FPI ».

« **facilité de crédit-relais non garantie** » : la facilité de crédit-relais non renouvelable non garantie d'au plus 850 millions de dollars qui a été mise à la disposition du FPI le 26 août 2014 par deux banques canadiennes en vue du financement d'une partie de la contrepartie en espèces de l'acquisition ainsi que des frais liés à l'opération, qui a été ultérieurement réduite à 275 millions de dollars, puis à 258 millions de dollars le 16 octobre 2014, et qui a été remboursée intégralement et résiliée le 18 décembre 2014. Voir la rubrique « Faits récents ».

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

« **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.

« **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, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **immeubles acquis** » : collectivement, un portefeuille de 15 immeubles (compte non tenu de certains immeubles polyvalents, à tours ou à bâtiments multiples ou à plusieurs phases reclassés par le FPI), à savoir 11 immeubles commerciaux (4,9 millions de pieds carrés), y compris le Centre Rockland, 3 immeubles de bureaux (0,7 million de pieds carrés), y compris un immeuble en voie d'aménagement, et un immeuble industriel et polyvalent (0,1 million de pieds carrés) au Québec et en Ontario, représentant au total environ 5,7 millions de pieds carrés de superficie locative brute, y compris (i) la participation en copropriété de 50 % du Healthcare of Ontario Pension Plan dans le Mail Champlain, à Brossard, au Québec, et (ii) la participation en copropriété de 15 % de Sears Canada Inc. dans Les Galeries de Hull, à Gatineau, au Québec. Voir la rubrique « À propos du présent prospectus » du prospectus préalable de base.

« **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 ».

« **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.

« **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 ».

« **option de surallocation** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

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

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

« **placement de parts réalisé en septembre** » : le placement dans le public, réalisé le 16 septembre 2014 par le FPI, de 15 131 700 parts au total (dont 1 973 700 parts émises à l'exercice intégral de l'option de surallocation attribuée dans le cadre de ce placement) au prix de 19,00 \$ par part.

« **placement privé simultané** » : la souscription par Ivanhoé Cambridge, réalisée le 30 septembre 2014, de 13 158 000 parts au prix de 19,00 \$ par part.

« **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 de mars 2014.

« **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 parts – Régime fiscal ».

« **porteur de parts** » : un détenteur de parts du FPI.

« **preneurs fermes** » : collectivement, FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Dundee Ltée et Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc.

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

« **REER** » : un régime enregistré d'épargne-retraite, au sens 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.

« **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.

« **sommaire des modalités** » : 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.

## FAITS RÉCENTS

Mis à part ce qui est indiqué dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, il ne s'est produit aucun autre fait nouveau important dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le dépôt des états financiers de septembre 2014 et du rapport de gestion de septembre 2014.

Le 18 décembre 2014, Cominar a remboursé intégralement l'encours d'environ 58,7 millions de dollars de la facilité de crédit-relais non garantie au moyen de tirages sur la facilité de crédit renouvelable non garantie, à la suite de quoi la facilité de crédit-relais non garantie a été résiliée.

En outre, le FPI a conclu une convention d'acquisition aux termes de laquelle il s'est engagé à acquérir un portefeuille de trois immeubles industriels de la région métropolitaine de Montréal représentant environ 697 000 pieds carrés, d'une valeur brute d'environ 34,5 millions de dollars. L'acquisition est assujettie aux conditions de clôture et aux ajustements habituels. Rien ne garantit que l'acquisition sera réalisée.

## NOTES DE CRÉDIT

Le 15 mai 2012, DBRS a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable; cette note a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. Le 26 août 2014, DBRS a confirmé la note BBB (faible) avec une tendance stable pour les débetures non garanties (à l'exclusion des débetures de série 6, des débetures de série 7 et des débetures de série 8, qui n'avaient pas encore été créées ni émises par le FPI à cette date). Le 18 septembre 2014, DBRS a attribué la note BBB (faible) avec une tendance stable aux débetures de série 6 et aux débetures de série 7. Le 5 décembre 2014, DBRS a attribué aux débetures de série 8 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes de crédit 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 auxquels la même note a été attribuée 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 non garanties 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, entre autres, aux entreprises du secteur des fiducies de placement immobilier. 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 vers laquelle la note se dirige, selon DBRS, si les tendances se maintiennent ou, dans certains cas, si des difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Une tendance « positive » ou « négative » que DBRS attribue à une note, ne signifie pas nécessairement 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

La note de crédit attribuée au FPI et aux débetures non garanties par DBRS ne constitue pas recommandation d'achat, de détention ni 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 les mêmes 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. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de parts – Note de crédit » du présent supplément de prospectus.

Le FPI a versé à DBRS les honoraires usuels pour les notes qu'elle a attribuées au FPI et aux débetures non garanties et continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes aux fins du prospectus préalable de base et de ses suppléments, ou pour l'attribution de notes aux titres d'emprunt du FPI, le cas échéant, qui pourraient être offerts en vente à l'occasion dans l'avenir aux termes du prospectus préalable de base et de ses suppléments, selon le cas. Le FPI n'a pas versé d'honoraires à DBRS à l'égard d'autres services fournis au FPI au cours des deux derniers exercices.

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

Au 30 septembre 2014, il y avait 157 415 789 parts en circulation. Au 22 janvier 2015, il y avait 158 850 095 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 septembre 2014 ont découlé de l'émission, par le FPI, de 1 259 406 parts dans le cadre du RRD et de 174 900 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Au 30 septembre 2014, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 300,4 millions de dollars, compte non tenu des crédateurs et charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts. Au 22 janvier 2015, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 544,0 millions de dollars, compte non tenu des crédateurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés et 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 septembre 2014 et le rapport de gestion de septembre 2014. Voir la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

Compte tenu de l'émission des parts dans le cadre du placement, la dette consolidée du FPI, à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, des passifs d'impôts reportés et des distributions devant être faites aux porteurs de parts, sera d'environ 4 414,7 millions de dollars. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 30 janvier 2015 ou à une date ultérieure dont le FPI et les co-chefs de file (pour leur propre compte et pour le compte des autres preneurs fermes) peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 20 février 2015, 6 871 000 parts, pour un produit net de 129 314 544 \$ (déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement) revenant au FPI, payable en espèces sur livraison. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées, à l'appréciation des preneurs fermes, s'il survient un événement majeur sur les marchés financiers ayant des incidences sur le plan national ou international, et peuvent également être résiliées advenant la réalisation de certaines conditions. Selon les modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes pourraient avoir le droit d'être indemnisés par le FPI à l'égard de certaines obligations, y compris les

obligations découlant de toute information fautive ou trompeuse que contiendrait le prospectus. Si un preneur ferme n'achète pas les parts qu'il a convenu d'acheter, les autres preneurs fermes ont la faculté, mais non l'obligation, de souscrire ces parts. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes relativement à l'achat des parts sont conjointes et non solidaires. Les modalités du présent placement et le prix d'offre ont été déterminés par voie de négociations entre le FPI et les co-chefs de file (pour leur propre compte et pour le compte des autres preneurs fermes).

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes la rémunération de 0,786 \$ par part, pour une rémunération totale de 5 400 606 \$ payable par le FPI en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des parts est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») leur permettant de souscrire ou d'acheter jusqu'à concurrence de 1 030 650 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues dans le cadre du présent placement), au prix d'offre de 19,65 \$ par part, selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement, afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Le présent supplément de prospectus permet l'attribution de l'option de surallocation.

Dans le cadre du présent placement, certains des preneurs fermes ou d'autres courtiers inscrits pourraient diffuser le présent supplément de prospectus par voie électronique.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis.

Le présent placement sera réalisé au moyen du système d'inscription en compte de la CDS. Les porteurs de parts recevront seulement un avis d'exécution du courtier inscrit auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel ils achètent les parts et qui est un adhérent du service de dépôt de la CDS. Aucun certificat ne sera délivré aux souscripteurs ou aux acquéreurs de parts, sauf dans des cas restreints, et l'inscription sera faite aux services de dépôt de la CDS à la date de clôture du présent placement.

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le FPI a demandé l'inscription des parts à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation pour le FPI de remplir toutes les exigences d'inscription de la TSX. Le 22 janvier 2015, dernier jour de bourse avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,98 \$.

Selon les instructions générales et/ou les règles des commissions des valeurs mobilières compétentes ou d'autorités de réglementation analogues, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, à la condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des parts ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les 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; et (ii) une offre d'achat ou un achat fait pour un client et en son nom, dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment.

Suivant la première des deux exceptions susmentionnées, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du présent placement, réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui pourraient par ailleurs exister sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment.

Les parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la Loi de 1933, ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'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), à moins qu'elles ne soient inscrites aux termes de la Loi de 1933 ou qu'une dispense des exigences d'inscription aux

termes de cette loi ou de la législation en valeurs mobilières applicable d'un État ne soit disponible. Les preneurs fermes ont convenu de ne pas offrir ou vendre les parts aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une telle personne, sauf, conformément à la convention de prise ferme, à des acquéreurs institutionnels admissibles (au sens attribué au terme « *Qualified Institutional Buyers* » dans la règle 144A prise en application de la Loi de 1933) aux termes de la dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A prise en application de celle-ci et conformément à la législation en valeurs mobilières applicables d'un État. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) qui est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A pourrait violer les exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.

## RELATION ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES

FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc. et Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc. sont chacune des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI et de ses filiales. Gérard Coulombe, un fiduciaire, est administrateur de l'institution financière dont FBN est une filiale. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs*.

Au 22 janvier 2015, le montant de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 769,8 millions de dollars au total, soit (i) des emprunts hypothécaires d'environ 1,8 million de dollars dus à l'institution financière dont FBN est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 164,0 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 9,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 112,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 105,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale et des emprunts hypothécaires d'environ 3,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc. est une filiale, et (ii) un encours d'environ 372,8 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 86,9 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 87,0 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 62,1 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 49,8 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 49,8 millions de dollars) et Valeurs Mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 37,2 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 658,9 millions de dollars au total, soit (i) un encours d'environ 397,0 millions de dollars aux termes des emprunts hypothécaires, réparti dans les mêmes proportions que celles qui s'appliquaient en date du 22 janvier 2015, comme il est indiqué dans le paragraphe précédent; et (ii) un encours d'environ 261,9 millions de dollars aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie, à l'égard de laquelle les prêteurs sont les institutions financières dont FBN (à hauteur d'environ 61,1 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 61,1 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 43,6 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 35,0 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 35,0 millions de dollars) et Valeurs Mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 26,1 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Le FPI ne manque 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, qui peut être consultée par voie électronique sous le profil du FPI sur le site Internet de SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de participer au présent placement indépendamment de ces institutions financières et non à la demande de celles-ci. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autre avantage du présent 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 129,3 millions de dollars (environ 148,8 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des parts sera affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit renouvelable non garantie et aux besoins généraux de l'entreprise. Le FPI a affecté les sommes prélevées sur la facilité de crédit renouvelable non garantie à l'acquisition de biens immobiliers, au financement d'aménagements immobiliers du FPI et à ses besoins généraux.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré, la direction estime la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute du FPI (y compris la quote-part des ajustements au titre des partenariats), à environ 54,5 %, compte tenu des débentures convertibles (environ 52,3 % compte non tenu des débentures 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.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

### Parts

Le tableau suivant présente le détail des émissions de parts que le FPI a effectuées au cours des 12 mois précédant la date du présent supplément de prospectus, soit la date d'émission, le nombre de parts émises et le prix d'émission.

| Date                               | Type d'émission                         | Nombre total<br>de parts émises | Prix<br>par part     |
|------------------------------------|---|---------------------------------|----------------------|
| <b>Année civile 2014</b>           |   |                                 |                      |
| Janvier .....                      | —                                       | —                               | —                    |
| Février .....                      | RRD                                     | 260 366                         | 18,43 \$             |
| Mars.....                          | Exercice d'options<br>RRD               | 4 500<br>250 139                | 15,14 \$<br>18,23 \$ |
| Avril .....                        | RRD                                     | 235 905                         | 18,45 \$             |
| Mai .....                          | RRD                                     | 214 125                         | 19,12 \$             |
| Juin .....                         | RRD                                     | 220 239                         | 18,95 \$             |
| Juillet.....                       | Règlement de parts différées<br>RRD     | 488<br>261 740                  | —<br>18,78 \$        |
| Août.....                          | Règlement de parts différées<br>RRD     | 8 323<br>269 837                | —<br>18,99 \$        |
| Septembre.....                     | Exercice d'options<br>RRD               | 73 500<br>275 832               | 15,14 \$<br>19,31 \$ |
|                                    | Placement de parts réalisé en septembre | 15 131 700                      | 19,00 \$             |
|                                    | Placement privé simultané               | 13 158 000                      | 19,00 \$             |
| Octobre.....                       | RRD                                     | 297 038                         | 18,93 \$             |
| Novembre.....                      | Exercice d'options<br>RRD               | 6 000<br>325 204                | 17,55 \$<br>18,96 \$ |
| Décembre .....                     | Exercice d'options<br>RRD               | 8 000<br>637 164                | 17,55 \$<br>18,40 \$ |
| <b>Année civile 2015</b>           |   |                                 |                      |
| Janvier (jusqu'au 22 janvier)..... | Exercice d'options                      | 160 900                         | 17,55 \$             |

### Plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Le 16 décembre 2014, le FPI a attribué 2 659 500 options d'achat de parts dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, au prix d'exercice de 18,07 \$. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

Le 21 février 2014, le FPI a attribué 45 261 parts différées et 535 parts de négociation restreinte dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Aucune autre part différée ou part de négociation restreinte n'a été attribuée par le FPI au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

| Période                             | TSX          |             | Volume     |
|-------------------------------------|--------------|-------------|------------|
|                                     | Haut<br>(\$) | Bas<br>(\$) |            |
| <b>Année civile 2014</b>            |              |             |            |
| Janvier .....                       | 18,91        | 18,16       | 6 053 130  |
| Février .....                       | 18,69        | 17,92       | 6 723 666  |
| Mars .....                          | 18,53        | 17,96       | 6 011 831  |
| Avril .....                         | 19,21        | 18,34       | 7 036 711  |
| Mai .....                           | 19,42        | 18,77       | 3 346 520  |
| Juin .....                          | 19,18        | 18,38       | 4 547 822  |
| Juillet .....                       | 19,30        | 18,51       | 5 834 902  |
| Août .....                          | 19,75        | 18,74       | 6 810 521  |
| Septembre .....                     | 19,42        | 18,68       | 8 069 842  |
| Octobre .....                       | 19,09        | 18,55       | 7 754 696  |
| Novembre .....                      | 19,31        | 18,66       | 6 293 044  |
| Décembre .....                      | 18,88        | 17,84       | 12 918 039 |
| <b>Année civile 2015</b>            |              |             |            |
| Janvier (jusqu'au 22 janvier) ..... | 20,11        | 18,66       | 5 852 421  |

Source : TMX Datalinx

Les débetures convertibles sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « CUF.DB.D » et « CUF.DB.E ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures convertibles à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

### CUF.DB.D :

| Période                             | TSX          |             | Volume<br>(en milliers) |
|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------------------|
|                                     | Haut<br>(\$) | Bas<br>(\$) |                         |
| <b>Année civile 2014</b>            |              |             |                         |
| Janvier .....                       | 106,00       | 104,03      | 457                     |
| Février .....                       | 104,35       | 104,00      | 4 071                   |
| Mars .....                          | 104,30       | 104,02      | 1 990                   |
| Avril .....                         | 104,55       | 104,00      | 32 787                  |
| Mai .....                           | 104,70       | 103,65      | 2 162                   |
| Juin .....                          | 104,00       | 103,45      | 465                     |
| Juillet .....                       | 104,00       | 103,45      | 401                     |
| Août .....                          | 104,25       | 102,24      | 2 209                   |
| Septembre .....                     | 103,45       | 102,29      | 995                     |
| Octobre .....                       | 105,15       | 103,00      | 1 394                   |
| Novembre .....                      | 105,50       | 104,50      | 132                     |
| Décembre .....                      | 104,75       | 100,40      | 594                     |
| <b>Année civile 2015</b>            |              |             |                         |
| Janvier (jusqu'au 22 janvier) ..... | 103,00       | 102,00      | 273                     |

Source : TMX Datalinx

**CUF.DB.E :**

| Période                             | TSX          |             | Volume<br>(en milliers) |
|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------------------|
|                                     | Haut<br>(\$) | Bas<br>(\$) |                         |
| <b>Année civile 2014</b>            |              |             |                         |
| Janvier .....                       | 105,00       | 103,75      | 492                     |
| Février .....                       | 105,00       | 103,10      | 260                     |
| Mars .....                          | 105,25       | 103,61      | 299                     |
| Avril .....                         | 105,04       | 104,00      | 238                     |
| Mai .....                           | 104,50       | 104,01      | 438                     |
| Juin .....                          | 104,50       | 104,02      | 592                     |
| Juillet .....                       | 104,25       | 104,10      | 2 333                   |
| Août .....                          | 104,50       | 102,00      | 610                     |
| Septembre .....                     | 105,00       | 102,39      | 392                     |
| Octobre .....                       | 105,00       | 103,00      | 358                     |
| Novembre .....                      | 105,20       | 104,16      | 187                     |
| Décembre .....                      | 105,26       | 104,16      | 232                     |
| <b>Année civile 2015</b>            |              |             |                         |
| Janvier (jusqu'au 22 janvier) ..... | 104,76       | 101,00      | 313                     |

Source : TMX Datalinx

**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 preneurs fermes, sous réserve des restrictions, des limites et des hypothèses énoncées sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », pourvu que, à la date de clôture du présent placement, le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui comprend actuellement la TSX), les parts seront à cette date des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Bien que les parts 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 si les parts constituent des « placements interdits », et le fait que les parts constituent des « placements interdits » (au sens de la Loi de l'impôt) pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. Les parts constitueront généralement des « placements interdits » si le titulaire du CELI, ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, a (i) un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ou (ii) une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans le FPI. On recommande aux porteurs de parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité à ce sujet.

**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 preneurs fermes, l'exposé qui suit est, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur qui acquiert des parts aux termes du présent supplément de prospectus. Le présent résumé s'applique au porteur de parts qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, est ou est réputé un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI, n'est pas affilié au FPI et détient les parts à titre d'immobilisations (un « porteur »). Si le porteur ne détient pas ses parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, les parts seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable autorisé au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ces porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur qui (i) est une « institution financière », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché, (ii) est une « institution financière déterminée », (iii) déclare ses « résultats fiscaux canadiens » dans une monnaie autre que la monnaie canadienne, (iv) conclut relativement aux parts un « contrat dérivé à terme » ou (v) a une participation qui

constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs devraient consulter leurs conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts acquises aux termes du présent supplément de prospectus. En outre, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les parts.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent supplément de prospectus, y compris sur l'opinion de la direction selon laquelle, compte tenu de son évaluation des règles relatives aux EIPD, le FPI remplit toutes les conditions requises et est admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, ainsi que sur l'information fournie par le FPI (y compris l'attestation des dirigeants), et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, ainsi que de l'interprétation que font les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques administratives ou des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC, le tout en date du présent supplément de prospectus. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement du droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont présumé de l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent sommaire est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps au contrat de fiducie.

Dans le présent résumé, on suppose que le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt et le demeurera tant que les parts seront en circulation. Cette hypothèse repose sur une attestation du FPI à l'égard de certaines questions de fait. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales mentionnées ci-après seraient sensiblement différentes à certains égards.

**Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les parts. De plus, les incidences fiscales, concernant notamment l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts varieront selon la situation particulière du porteur. Ainsi, le présent résumé est de nature générale seulement et n'est pas censé constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un souscripteur ou d'un acquéreur de parts éventuel. En conséquence, les porteurs éventuels sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts eu égard à leur situation particulière.**

## **Imposition des porteurs**

### *Distributions du FPI*

Le porteur est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la Loi de l'impôt), qui lui est payée ou payable, ou qui est réputée lui être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en cause, que ces sommes aient été ou non réinvesties dans des parts supplémentaires dans le cadre du RRD.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas comprise dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Le porteur ne sera pas tenu de déduire ce montant du prix de base rajusté de ses parts.

Les distributions qui excèdent le revenu net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année, y compris les parts supplémentaires distribuées au titre de la prime additionnelle de 5 % acquise conformément au RRD, ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Toutefois, cette somme sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur, et ce dernier réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital imposables nets du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus ou qu'il est réputé avoir reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour l'application de la Loi de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, au mécanisme normal (ou, dans le cas des dividendes admissibles, bonifié) de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéficiaire, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs qui sont des sociétés. Le porteur qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait également devoir payer un impôt remboursable additionnel de 6 $\frac{2}{3}$  % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

Le coût des parts acquises au moyen du réinvestissement des distributions dans le cadre du RRD correspond au montant de ce réinvestissement. Il n'y aura pas d'augmentation ni de diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts d'un porteur en conséquence de la réception de parts en prime dans le cadre du RRD. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du RRD entraînera une réduction par part du prix de base rajusté pour le porteur.

En outre, les sommes dont il est question ci-dessus (y compris les dividendes admissibles) seront généralement prises en compte dans la détermination de l'impôt minimum de remplacement que doit payer, le cas échéant, un porteur qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la Loi de l'impôt.

#### *Disposition de parts*

En règle générale, à la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition revenant au porteur est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les montants devant par ailleurs être inclus dans le calcul du revenu du porteur.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprend toutes les sommes payées ou payables par le porteur à l'égard de la part, plus certains rajustements. Aux fins du calcul du prix de base rajusté d'une part pour lui, lorsqu'il acquiert une part, dans le cadre du RRD ou autrement, le porteur établit la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts dont il a la propriété à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment de l'acquisition.

La moitié du montant de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition doit en règle générale être inclus dans le calcul du revenu du porteur pour l'année en cause et la moitié du montant de toute perte en capital (une « **perte en capital admissible** ») subie par un porteur au cours de l'année d'imposition doit en général être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de la même année. L'excédent des pertes en capital admissibles sur les gains en capital imposables pour une année d'imposition donnée peut être reporté rétrospectivement et déduit dans l'une des trois années d'imposition précédentes ou reportées prospectivement et déduit dans toute année d'imposition ultérieure des gains en capital imposables réalisés au cours de ces années, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Lorsqu'un porteur qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de tout dividende reçu par le FPI que ce dernier a désigné antérieurement comme un dividende reçu par le porteur, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes.

Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris les gains en capital imposables.

En général, les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur au titre de l'impôt minimum de remplacement.

### **Imposition du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Sous réserve des règles relatives aux EIPD décrites ci-après, pour chaque année d'imposition, le FPI est assujéti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur au cours d'une année d'imposition si elle lui est payée dans l'année par le FPI ou si le porteur a le droit, au cours de l'année, d'exiger le paiement de cette somme.

Le revenu du FPI pour l'application de la Loi de l'impôt peut comprendre le revenu provenant de la location de ses immeubles locatifs, le revenu qui lui est payable par d'autres fiducies dans lesquelles le FPI détient une participation bénéficiaire, les dividendes reçus de sociétés dont il détient des actions et tout gain en capital imposable ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition d'immeubles par le FPI.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts, établis au prorata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

De façon générale, il est prévu que la totalité du revenu du FPI pour les besoins de l'impôt sera payé ou payable aux porteurs au cours de l'année. Le FPI déduira, aux fins de l'impôt, la tranche de la somme payée ou payable, ou réputée payée ou payable, aux porteurs au cours de l'année, de sorte que le FPI n'aura généralement pas d'impôt sur le revenu à payer au cours d'une année, sous réserve des règles relatives aux EIPD.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt.

#### *Application des règles relatives aux EIPD*

S'il devenait assujéti aux règles relatives aux EIPD, le FPI serait généralement assujéti à un impôt, similaire à celui auquel les sociétés sont assujétiées, sur le bénéfice provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le bénéfice (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt), à un taux fédéral/provincial global similaire à celui des sociétés. Les attributions ou les distributions de bénéfice et de gains en capital qui sont assujétiées aux règles relatives aux EIPD ne seront pas déductibles par le FPI dans le calcul de son bénéfice net et seront imposables pour les bénéficiaires du FPI à titre de dividende provenant d'une société canadienne imposable. Aux termes des règles relatives aux EIPD, ces dividendes seront des « dividendes admissibles » (au sens de la Loi de l'impôt) et le particulier qui est un résident du Canada devrait par conséquent bénéficier du mécanisme bonifié de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes prévu dans la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions qui sont versées à titre de remboursements de capital ne sont pas assujétiées aux règles relatives aux EIPD mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts du porteur.

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** »). Cette exception, selon laquelle les fiducies de placement immobilier sont dispensées des règles relatives aux EIPD, prévoit un certain nombre de critères techniques, et le droit du FPI à l'exception pour une année d'imposition donnée ne peut être établi avec certitude qu'à la fin de l'année en question. La direction du FPI estime que le FPI remplit les exigences de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier et qu'il sera en mesure de les remplir tout au long de

2015, et la direction veillera à ce que le FPI ait en tout temps droit à l'exception à l'avenir. Toutefois, rien ne garantit que les activités ou les placements futurs du FPI n'empêcheront pas le FPI d'avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier.

Si le FPI devient assujéti aux règles relatives aux EIPD, certaines incidences fiscales seraient à certains égards sensiblement différentes et défavorables, et les règles relatives aux EIPD peuvent, selon la nature des distributions versées par le FPI, y compris la proportion de bénéfice et de remboursement de capital qui les composent, avoir un effet défavorable important sur le rendement après impôt de certains porteurs.

## **FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT**

*Un investissement dans les parts comporte certains risques. Avant d'investir dans les parts, 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 septembre 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.*

### **Risques liés aux activités du FPI**

#### *Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale actuelle*

Le secteur immobilier est capitalistique. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités favorables pour le FPI pour financer l'acquisition ou l'aménagement futur d'immeubles, y compris pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la capacité du FPI de contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder à des capitaux pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. À l'heure actuelle, les faibles cours du pétrole qui sont en baisse ont une incidence défavorable sur l'économie canadienne. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris sur son programme d'acquisition et d'aménagement d'immeubles.

#### *Financement par emprunt*

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit-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 550,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2017. Au 22 janvier 2015, une somme de 435,0 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie et une somme d'environ 129,3 millions de dollars sera remboursée au moyen du produit net tiré du présent placement. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

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 et la facilité de crédit renouvelable 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.

#### *Propriété de biens immobiliers*

Tous les investissements immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. Récemment, les conditions difficiles qui ont cours dans le secteur de la vente au détail au Canada ont poussé certains détaillants à annoncer la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Jacob, de Mexx et de Target Canada, qui sont des locataires du FPI. D'autres détaillants pourraient faire de même. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détient un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du FPI à titre de locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détient un intérêt, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers actuels aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité du FPI à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si le FPI était dans l'obligation de liquider ses investissements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si le FPI n'y

parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire le bénéfice distribuable.

### *Questions environnementales*

Les règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. Aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, le FPI pourrait, en tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ou de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait nuire à la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance liée à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

Conformément aux principes d'exploitation du FPI, le FPI obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – Principes d'exploitation » aux pages 14 à 16 de la notice annuelle de 2013.

### *Risque d'ordre juridique*

Les activités du FPI sont assujetties à diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et le FPI doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

### *Concurrence*

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables au FPI ou sont assujettis à des conditions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du FPI pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

### *Acquisitions*

Le plan d'affaires du FPI vise en partie la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, de la matérialisation de telles occasions, de la réalisation d'acquisitions ainsi que de l'exploitation et de la location effectives des immeubles dont le FPI fait l'acquisition. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire le bénéfice distribuable. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

### *Programme d'aménagement d'immeubles*

L'information ayant trait aux projets d'aménagement, aux coûts d'aménagement, au taux de capitalisation et aux rendements estimatifs du FPI pourrait varier, et ce de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : les loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres du FPI, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés du FPI, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des propriétés. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le programme d'aménagement, la valeur des actifs et les résultats financiers du FPI.

### *Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants*

La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'éventualité que le FPI soit incapable d'attirer et de maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

### *Réglementation gouvernementale*

Le FPI et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le FPI et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI.

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

### *Restrictions relatives aux activités*

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

### *Sinistres généraux non assurés*

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Le FPI a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables

sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

### *Conflits d'intérêts potentiels*

Le FPI peut faire l'objet de conflits d'intérêts étant donné que la famille Dallaire et ses entités reliées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. M. Michel Dallaire est aussi président du conseil et chef de la direction du Groupe Dallaire inc., société du même groupe que la famille Dallaire qui exploite une entreprise immobilière dans la région de Québec. Dalcon inc. est une filiale en propriété exclusive du Groupe Dallaire inc. Le FPI loue des locaux au Groupe Dallaire inc. et à Dalcon inc. Dalcon inc. effectue également des travaux d'amélioration locative et réalise des projets de construction et d'aménagement pour le compte du FPI. Enfin, le FPI et le Groupe Dallaire inc. sont propriétaires à 50 % chacun de deux coentreprises qui sont les propriétaires et les promoteurs de biens immobiliers. La famille Dallaire et ses entités reliées pourraient prendre part à des opérations ou à des occasions de location qui entrent en conflit avec les intérêts du FPI.

Le contrat de fiducie contient des dispositions sur les conflits d'intérêts qui obligent les fiduciaires à déclarer leurs intérêts importants dans des contrats et des opérations d'importance et à s'abstenir de voter sur ces questions.

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

#### *Cours*

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du FPI ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, notamment, mais sans limitation, le rendement financier du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui affecterait le rendement après impôt pour le porteur de parts.

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio de distribution du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

#### *Note de crédit*

Les notes de crédit attribuées par DBRS au FPI et aux débetures non garanties ne constituent pas une recommandation d'achat, de détention ni 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 priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. 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. DBRS utilise une échelle de notes pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise. 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.

#### *Liquidités disponibles*

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses d'investissement. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre.

Le FPI pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une autre comportant des modalités moins avantageuses ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir une incidence défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes du FPI incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière du FPI, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si le FPI n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

#### *Responsabilité des porteurs de parts*

Le contrat de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « **rentier** ») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers, qui seront assujettis aux obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les fiduciaires ou les porteurs de parts.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart

assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI.

#### *Dilution*

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du RRD, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif du FPI, ou encore à la conversion des débentures convertibles, ainsi qu'à la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire aux termes des débentures convertibles en règlement de l'intérêt sur les débentures convertibles. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

#### *Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts*

Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les parts et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et la valeur marchande des parts détenues par le public. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte du porteur de parts. La Loi de l'impôt prévoit des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt pour certaines distributions normalement non imposables que les fonds communs de placement canadiens effectuent à des porteurs de parts non-résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

#### *Distributions de liquidités non garanties*

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses d'investissement. La valeur marchande des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

#### *Nature du placement*

Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. À titre de porteurs de parts, ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur le contrat de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires du FPI qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

### *Régime fiscal*

Le FPI est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par le FPI aux porteurs et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt.

Certaines des filiales de FPI sont assujetties à l'impôt sur leur revenu imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la *Loi sur les impôts* (Québec).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à moins que (entre autres exceptions qui ne sont pas applicables dans ce cas) la fiducie ait droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour l'année. S'il ne répond pas aux critères donnant droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujetti au régime fiscal introduit par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur actuellement. Par conséquent, la direction estime que les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter ces conditions dans l'avenir en permanence. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2015 et les exercices suivants.

### **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts placées 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 preneurs fermes.

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 d'autres titres en circulation de personnes ayant des liens 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 du portefeuille d'immeubles commerciaux et d'immeubles de bureaux d'Ivanhoé Cambridge pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui est inclus dans la déclaration d'acquisition d'entreprise qui est intégrée par renvoi 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.

## **AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, et de Toronto, en Ontario.

### **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 contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## ATTESTATION DU FPI

Le 23 janvier 2015

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) MARY-ANN BELL  
Fiduciaire

(signé) JOHANNE M. LÉPINE  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 23 janvier 2015

À notre connaissance, 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.

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.

Par : (signé) JEAN-CHARLES ANGERS

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) CHARLES ÉMOND

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) LOUIS G. VÉRONNEAU

CORPORATION CANACCORD  
GENUITY

VALEURS MOBILIÈRES  
DUNDEE LTÉE

VALEURS MOBILIÈRES BANQUE  
LAURENTIENNE INC.

Par : (signé) PIERRE FLEURENT

Par : (signé) BRAD CUTSEY

Par : (signé) TYLER WIRVIN