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

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

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

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

(au prospectus préalable de base simplifié daté du 27 novembre 2014)

Nouvelle émission Le 27 mai 2015

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Débentures de série 9 à 4,164 % d'un capital de 300 millions de dollars échéant le 1er juin 2022 (non garanties de premier rang)

Le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, permet le placement de débentures non garanties de premier rang de série 9 à 4,164 % d'un capital de 300 millions de dollars échéant le 1er juin 2022 (les « **débentures** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** », terme pouvant désigner à la fois le FPI et ses filiales lorsque le contexte le commande). Les débentures sont offertes au prix de 1 000 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures (le « **placement** »). Les modalités du placement et le prix d'offre des débentures ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les placeurs pour compte (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

L'intérêt sur les débentures sera payable en versements semestriels égaux à terme échu les 1er juin et 1er décembre de chaque année, à compter du 1er décembre 2015, tant que les débentures seront en circulation. Dans l'hypothèse où les débentures sont émises le 1er juin 2015, le premier versement d'intérêt, prévu pour le 1er décembre 2015, s'établira à 20,82 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures. Chaque versement semestriel d'intérêt sur les débentures sera une somme égale à 20,82 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures. Voir la rubrique « Modalités du placement » pour obtenir des précisions sur les principaux attributs des débentures.

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

	Prix d'offre	Rémunération des placeurs pour compte	Produit net revenant au FPI[1)]
Par tranche de 1 000 $ de capital de débentures.....	1 000 $	3,70 $	996,30 $
Total	300 000 000 $	1 110 000 $	298 890 000 $

Note :

1) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 375 000 $, qui, avec la rémunération des placeurs pour compte, seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».

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

(suite à la page suivante)

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

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

Financière Banque Nationale Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs mobilières TD Inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI et de ses filiales. Par conséquent, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces placeurs pour compte au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Au 26 mai 2015, le montant de la dette consolidée du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 730,5 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les placeurs pour compte ».

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. À la date de clôture du placement (la « **clôture** »), le FPI prendra les mesures nécessaires pour que des certificats globaux représentant les débentures soient remis à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou à son prête-nom et inscrits au nom de la CDS ou de son prête-nom. Sauf dans les cas mentionnés ci-après (voir la rubrique « Modalités du placement – Services de dépôt »), les débentures seront émises uniquement sous forme d'« inscription en compte » et la personne qui souscrit ou acquiert une débenture n'aura pas le droit de recevoir du FPI ou de la CDS un certificat ou un autre instrument attestant la propriété de la débenture. Il est prévu que la clôture aura lieu le 1er juin 2015, ou à toute autre date dont peuvent convenir le FPI et les placeurs pour compte, mais dans tous les cas, au plus tard le 8 juin 2015.

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

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

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

TABLE DES MATIÈRES

	Page
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	4
SOMMAIRE	5
GLOSSAIRE	7
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	10
FAITS RÉCENTS	10
NOTES DE CRÉDIT	10
COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	12
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS	13
MODALITÉS DU PLACEMENT	14
MODE DE PLACEMENT	23
RELATION ENTRE LE FPI ET LES PLACEURS POUR COMPTE	24
EMPLOI DU PRODUIT	24
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	24
FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	27
FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE	33
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	33
INTÉRÊTS DES EXPERTS	33
DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	33
ATTESTATION DU FPI	A-1
ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE	A-2

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, des risques liés aux dettes de rang supérieur du FPI et à la subordination structurelle des débentures

non garanties (au sens attribué à ce terme ci-dessous) et des débentures (au sens attribué à ce terme ci-dessous) qui sont offertes aux termes des présentes et des risques liés aux restrictions relatives aux activités du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, et dans 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 dans ces documents. Sauf indication contraire dans le prospectus préalable de base, complété par le présent supplément de prospectus, ces énoncés sont valables uniquement à la date du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ou à la date indiquée dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le FPI publie des directives et des rapports sur certaines mesures non conformes aux IFRS (définies ci-après), notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net rajusté », le « bénéfice distribuable récurrent », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents » et les « ajustements pour la quote-part détenue dans les coentreprises », 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 débentures aux termes des présentes (le « placement »).

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

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 26 mars 2015 (la « **notice annuelle de 2014** »);

b) les états financiers consolidés audités du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur sur ces états (les « **états financiers de 2014** »);

c) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 (le « **rapport de gestion de 2014** »);

d) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2015 ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de mars 2015** »);

e) le rapport de gestion du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2015 (le « **rapport de gestion de mars 2015** »);

f) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 26 mars 2015 (la « **circulaire de mars 2015** ») relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-dessous) tenue le 12 mai 2015;

g) la déclaration de changement important du FPI datée 27 janvier 2015 portant sur le placement de parts de janvier 2015 (au sens attribué à ce terme ci-dessous);

h) le modèle de sommaire indicatif des modalités du placement daté du 27 mai 2015 (le « **sommaire indicatif des modalités des débentures** »);

i) le sommaire définitif des modalités des débentures (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

Les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important qui sont confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels, les rapports des auditeurs sur ces états et les rapports de gestion connexes, les rapports financiers intermédiaires et les rapports de gestion connexes, les circulaires de sollicitation de procurations, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents devant être intégrés par renvoi dans les présentes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable qui sont déposés par le FPI auprès d'une commission de valeurs mobilières ou d'une autorité 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 fausse ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seule la déclaration ainsi modifiée ou remplacée est réputée faire partie intégrante du prospectus préalable de base ou du présent supplément de prospectus.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire indicatif des modalités des débentures ne fait pas partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus préalable de base dans la mesure où son contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent supplément de prospectus ou toute modification. Le sommaire indicatif des modalités des débentures n'énonçait pas toutes les modalités du placement. Les modalités du présent placement sont maintenant confirmées. Aux termes du paragraphe 7) de l'article 9A.3 du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (Québec), le FPI a rédigé un modèle définitif du sommaire indicatif des modalités des débentures daté du 27 mai 2015 (le « **sommaire définitif des modalités des débentures** ») qui tient compte, entre autres, (i) du capital global du présent placement et (ii) du taux d'intérêt des débentures. Une version soulignée a été produite pour indiquer ces modifications. On peut consulter le sommaire définitif des modalités des débentures et la version soulignée correspondante en format électronique sous le profil du FPI au www.sedar.com.

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

SOMMAIRE

Le sommaire qui suit est donné sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans le présent supplément de prospectus ou qui y sont intégrés par renvoi. Veuillez vous reporter à la rubrique « Glossaire » qui commence à la page 7 du présent supplément de prospectus pour obtenir le sens des termes utilisés dans le présent sommaire sans y être définis.

Émetteur :	Fonds de placement immobiliers Cominar
Placement :	Débentures non garanties de premier rang de série 9 à 4,164 % d'un capital global de 300 millions de dollars échéant le 1er juin 2022 (les « **débentures** »).
Prix d'offre :	100 % du capital ou 1 000 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures.
Taux d'intérêt et dates de paiement de l'intérêt :	L'intérêt sur les débentures sera payable en versements semestriels égaux à terme échu les 1er juin et 1er décembre de chaque année, à compter du 1er décembre 2015. Voir la rubrique « Modalités du placement – Dispositions générales ».
Date d'émission :	Le 1er juin 2015.
Date d'échéance :	Les débentures arriveront à échéance le 1er juin 2022.
Rang :	Les débentures constitueront des obligations non garanties de premier rang directes du FPI et seront de rang égal et proportionnel entre elles et avec toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées du FPI, y compris les débentures non garanties, sauf dans la mesure prescrite par la loi. Voir la rubrique « Modalités du placement – Rang ».
Remboursement par anticipation facultatif :	Les débentures sont remboursables avant l'échéance, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, moyennant le paiement d'un prix de remboursement décrit dans le présent supplément de prospectus. Voir la rubrique « Modalités du placement – Remboursement anticipé par le FPI ».
Changement de contrôle :	En cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement », les porteurs de débentures peuvent enjoindre le FPI de racheter leurs débentures par anticipation, en totalité ou en partie, à un prix équivalant à (i) 101 % du capital des débentures, majoré de (ii) tout l'intérêt couru à la date du rachat. Voir la rubrique « Modalités du placement – Changement de contrôle ».
Certains engagements :	L'acte de fiducie renferme des engagements usuels en faveur des porteurs de débentures, qui ont notamment les effets suivants : ☐ la capacité du FPI de se regrouper ou de fusionner ou de vendre, de céder, de transférer ou de louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et de ses actifs est limitée; ☐ le FPI doit maintenir un ratio du BAIIA consolidé par rapport à la charge d'intérêts consolidée (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement ») d'au moins 1,65 pour 1; ☐ la capacité du FPI de contracter ou de prendre en charge une dette ou de permettre à une filiale de contracter ou de prendre en charge une dette (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement ») est limitée; ☐ le FPI doit maintenir des capitaux propres ajustés (au sens attribué à ce terme sous la rubrique « Modalités du placement ») d'au moins 500 millions de dollars; ☐ le FPI doit maintenir un actif global ajusté non grevé correspondant à au moins 130 % du capital global de sa dette non garantie consolidée (exclusion faite de la dette subordonnée) (au sens attribué à ces termes sous la rubrique « Modalités du placement »). Pour plus de renseignements, voir les rubriques « Modalités du placement – Certains engagements prévus dans l'acte de fiducie » et « Modalités du placement – Certains engagements relatifs aux débentures ».

Montant du placement et emploi du produit :	Le produit net total estimatif que le FPI doit tirer du présent placement s'élèvera à environ 298,5 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte relative au présent placement et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré du placement sera affecté intégralement à la réduction de l'encours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie. Voir la rubrique « Emploi du produit ».
Notes de crédit :	DBRS Limited : BBB (faible) avec une tendance stable. Les notes que DBRS a attribuées au FPI et aux débentures ne valent pas recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Pour plus de renseignements, voir la rubrique « Notes de crédit ».
Facteurs de risque :	Un placement dans les débentures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débentures, les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement dont il est question sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » ainsi que dans le prospectus préalable de base, les facteurs de risque exposés dans la notice annuelle de 2014, dans le rapport de gestion de 2014 et dans le rapport de gestion de mars 2015, qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus, ainsi que les autres renseignements figurant ailleurs dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

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

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

« **circulaire de mars 2015** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **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 de placement pour compte** » : la convention de placement pour compte intervenue en date du 27 mai 2015 entre le FPI et les placeurs pour compte.

« **DBRS** » : DBRS Limited.

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

« **débentures** » : les débentures non garanties de premier rang de série 9 à 4,164 % du FPI échéant le 1er juin 2022.

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

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

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

« **débentures de série 8** » : les débentures non garanties de premier rang de série 8 à 4,25 % du FPI échéant le 8 décembre 2021.

« **débentures non garanties** » : collectivement, les débentures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % du FPI échéant le 15 juin 2017, les débentures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % du FPI échéant le 4 décembre 2019, les débentures non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % du FPI échéant le 2 novembre 2020, les débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % du FPI échéant le 27 juillet 2020, les débentures non garanties de premier rang à taux variable de série 5 du FPI échéant le 9 octobre 2015, les débentures de série 6, les débentures de série 7 et les débentures de série 8.

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

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

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

« **états financiers de mars 2015** » : 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 « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété des débentures – Risque d'ordre fiscal ».

« **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.

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

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

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

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière définies par l'International Accounting Standards Board, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **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.

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

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

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

« **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 janvier 2015** » : le placement, réalisé le 30 janvier 2015, de 7 901 650 parts, dont 1 030 650 parts émises à l'exercice intégral d'une option de surallocation, au prix de 19,65 $ chacune, pour un produit brut total revenant au FPI d'environ 148,8 millions de dollars.

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

« **plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI, dans sa version modifiée et reformulée, décrit à l'annexe A de la circulaire de mars 2015.

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

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

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

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

« **rapport de gestion de mars 2015** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

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

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

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

« **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 69 de la notice annuelle de 2014.

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

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

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

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

« **Target Canada** » : Target Canada Co.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des placeurs pour compte, dans la mesure où à la date d'émission le FPI est une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt et les parts sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui inclut actuellement la TSX), les débentures offertes au moyen des présentes constitueront, à la date d'émission, des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des REER, des FERR, des régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-études, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des CELI (toutefois, ces débentures ne constitueront pas des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéfices à l'égard duquel l'employeur est le FPI).

Bien que les débentures 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 débentures constituent des « placements interdits » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), et le fait que les débentures constituent des « placements interdits » pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. Si le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR (i) ne détient pas de « participation notable » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans le FPI, et (ii) n'a pas de lien de dépendance avec le FPI, au sens de la Loi de l'impôt, les débentures offertes au moyen du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ne constitueront pas des placements interdits pour une fiducie régie par le CELI, le REER ou le FERR, selon le cas. Les rentiers d'un REER ou d'un FERR et les titulaires d'un CELI sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité pour savoir si les débentures constitueront des placements interdits dans leur cas. Les avis qui précèdent supposent que, avant la clôture du présent placement, il ne surviendra aucun changement dans les dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou dans toute position administrative de l'ARC qui aurait une incidence sur ces avis.

FAITS RÉCENTS

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 31 mars 2015.

Le 23 avril 2015, le FPI a acquis un portefeuille de trois immeubles industriels d'une superficie locative totale d'environ 697 000 pieds carrés, situés dans la région métropolitaine de Montréal, moyennant un prix d'achat de 34,5 millions de dollars, payé au comptant.

Dans le contexte de la proposition faite par Target Canada en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* et de la fermeture de ses magasins au Canada, sur les sept baux conclus entre le FPI et Target Canada, deux ont été acquis par la Société Canadian Tire (Place Alexis Nihon et Carrefour Rimouski), un bail foncier, à l'égard duquel Target Canada a construit à ses frais un magasin de 130 000 pieds carrés, a été acquis par le FPI pour une contrepartie nominale (Centre Laval) et quatre baux ont été rétrocédés au FPI (Les Rivières, Carrefour Saint-Georges, Place Longueuil et St. John's), dont deux font l'objet d'un cautionnement de Target Corporation (Les Rivières et Carrefour Saint-Georges). Des discussions sont en cours entre le FPI et des locataires éventuels concernant de nombreux emplacements, mais rien ne garantit qu'elles déboucheront sur la conclusion d'ententes entre le FPI et ces parties.

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 débentures non garanties (à l'exclusion des débentures de série 6, des débentures de série 7 et des débentures 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 débentures de série 6 et aux débentures de série 7. Le 8 décembre 2014, DBRS a attribué aux débentures de série 8 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Le 26 mai 2015, DBRS a attribué aux débentures la note provisoire BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes provenaient du FPI.

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

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

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

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

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

COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

L'acte de fiducie relatif aux débentures comprend une clause restrictive selon laquelle le FPI devra maintenir un ratio du BAIIA consolidé (défini à la rubrique « Modalités du placement – Définitions ») du FPI par rapport à la charge d'intérêts consolidés (définie à la rubrique « Modalités du placement – Définitions ») du FPI (le « **ratio de couverture des intérêts consolidés** ») d'au moins 1,65. Le calcul du ratio de couverture des intérêts sera établi en fonction des modalités définies du BAIIA consolidé et de la charge d'intérêts consolidés prévues dans l'acte de fiducie et de la méthode qui y est prescrite (se reporter aux rubriques « Modalités du placement – Définitions » et « Modalités du placement – Certains engagements relatifs aux débentures »). Ce ratio de couverture des intérêts diffère du ratio de couverture par le bénéfice calculé en vertu des obligations d'information prévues par les lois canadiennes sur les valeurs mobilières. Aux termes de ces lois, le calcul doit être fondé sur le bénéfice et doit tenir compte de la charge d'intérêts pro forma pour une période complète de 12 mois sur la dette contractée après la fin des périodes de calcul respectives, comme si la dette avait été contractée au début de la période de calcul, mais sans tenir compte du revenu tiré de l'emploi du produit, sauf en ce qui concerne les économies d'intérêts par suite du remboursement, du règlement ou du rachat d'autres dettes. Le ratio de couverture des intérêts consolidés, calculé conformément aux modalités de l'acte de fiducie pour la période de 12 mois close le 31 mars 2015, tient compte de l'incidence pro forma du placement et des acquisitions et cessions d'actifs productifs de revenus, des dettes contractées et des dettes remboursées pendant ou après la période de calcul et du bénéfice annuel ainsi généré, comme si ces transactions avaient eu lieu au début de la période de calcul. Le ratio de couverture des intérêts consolidé est présenté ci-dessous à la rubrique « Ratio de couverture des intérêts consolidés » et a été calculé à l'aide de la méthode prescrite par l'acte de fiducie. Les ratios de couverture figurant à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice » ont été calculés selon la méthode requise en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

Ratio de couverture des intérêts consolidés

Le ratio de couverture des intérêts consolidés du FPI pour la période de 12 mois close le 31 mars 2015 (compte tenu des ajustements pro forma requis aux termes de l'acte de fiducie) s'établit à environ 2,63, et il est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Chiffres pro forma pour la période de 12 mois close le 31 mars 2015
Numérateur – BAIIA consolidé (en milliers de dollars)	490 110
Dénominateur – Charge d'intérêts consolidés (en milliers de dollars)	186 697
Ratio de couverture des intérêts consolidés	2,63

Ratios de couverture par le bénéfice

Les ratios de couverture par le bénéfice et les informations financières y afférentes ci-dessous ont été calculés sur une base consolidée pour les périodes de 12 mois closes le 31 décembre 2014 et le 31 mars 2015, en fonction des états financiers de 2014 et des états financiers de mars 2015, respectivement.

	Période de 12 mois close le 31 décembre 2014	**Période de 12 mois close le 31 décembre 2014[1)]**	**Période de 12 mois close le 31 mars 2015**	**Période de 12 mois close le 31 mars 2015[2)]**
	(historique) (en milliers de dollars)	*(pro forma)* (en milliers de dollars)	*(historique)* (en milliers de dollars)	*(pro forma)* (en milliers de dollars)
Charge d'intérêts	149 385	155 746	160 291	166 248
Intérêts capitalisés	7 356	7 356	6 847	6 847
Dénominateur du ratio de couverture par le bénéfice	156 741	163 102	167 138	173 095
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	199 453	193 092	215 536	209 579
Charge d'intérêts	149 385	155 746	160 291	166 248
Impôt sur le bénéfice	(236)	(236)	(182)	(182)
Ajustement de la juste valeur[3)]	7 356	7 356	6 847	6 847
Numérateur du ratio de couverture par le bénéfice	355 958	355 958	382 492	382 492
Ratio de couverture par le bénéfice	2,27	2,18	2,29	2,21

Notes :

1) Les chiffres pro forma tiennent compte de l'émission des débentures et du placement de parts réalisé en janvier 2015, ainsi que de l'utilisation du produit connexe.

2) Les chiffres pro forma tiennent compte de l'émission des débentures et de l'emploi du produit connexe.

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

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

Au 31 mars 2015, il y avait 167 525 395 parts en circulation. Au 26 mai 2015, il y avait 168 214 044 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 mars 2015 ont découlé de l'émission, par le FPI, de 678 349 parts dans le cadre du RRD et de 10 300 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Au 31 mars 2015, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 444,4 millions de dollars, compte non tenu des créditeurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés et des distributions payables aux porteurs de parts. Au 26 mai 2015, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 469,7 millions de dollars, compte non tenu des créditeurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts.

Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2014, le rapport de gestion de 2014, les états financiers de mars 2015 et le rapport de gestion de mars 2015. Voir la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

Compte tenu de l'émission des débentures dans le cadre du placement, la dette consolidée du FPI, compte non tenu des créditeurs et des charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts, sera d'environ 4 469,7 millions de dollars. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».

MODALITÉS DU PLACEMENT

Les débentures seront émises aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire (le « **neuvième acte de fiducie supplémentaire** ») devant intervenir à la date de la clôture et se rapportant à l'acte de fiducie intervenu en date du 15 juin 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, dans sa version modifiée par le premier acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 14 septembre 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, dans sa version modifiée de nouveau par le sixième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 9 septembre 2014 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie (collectivement, l'« **acte de fiducie modifié** », dans sa version complétée par le deuxième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 4 décembre 2012 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, par le troisième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 2 mai 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, par le quatrième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 25 juillet 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, par le cinquième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 10 octobre 2013 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, par le septième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 22 septembre 2014 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, par le huitième acte de fiducie supplémentaire intervenu en date du 8 décembre 2014 entre le FPI et le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, dans sa version modifiée de nouveau par le neuvième acte de fiducie supplémentaire l'« **acte de fiducie** »). Aux termes de l'acte de fiducie modifié, le FPI est autorisé à émettre des titres d'emprunt (au sens attribué à ce terme ci-dessous) d'un capital global illimité en une ou en plusieurs séries, y compris les débentures visées par les présentes. Chacune de ces émissions, sauf pour ce qui est des débentures non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % du FPI échéant le 15 juin 2017 qui ont été émises aux termes de l'acte de fiducie modifié, a été ou sera faite au moyen d'un acte de fiducie supplémentaire se rapportant à l'acte de fiducie modifié qui énonce ou énoncera les modalités de la série de titres d'emprunt en question. Les modalités des débentures seront énoncées dans l'acte de fiducie. Le texte suivant, qui résume les principales modalités applicables à chaque série de débentures, ne se veut pas exhaustif. Pour connaître tous les détails de ces modalités, on se reportera à l'acte de fiducie.

Définitions applicables aux débentures

Pour les besoins de l'exposé qui suit sur certaines dispositions de l'acte de fiducie, en ce qui a trait à chaque série de débentures, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

municipalités, des sociétés de services publics, des régies de l'électricité ou d'autres tiers, ou encore des règlements municipaux et des grèvements similaires des immeubles imposés par la législation applicable ou découlant du cours normal des activités qui ne garantissent aucune obligation monétaire et qui ne diminuent pas de façon importante la valeur de l'immeuble en cause ou qui ne nuisent pas de façon importante à l'utilisation normale de l'immeuble (dans la mesure où ces conditions ont été respectées à ce jour à tous égards importants), mais à l'exclusion de toute charge garantissant une dette.

« **date de paiement de l'intérêt** » : les 1er juin et 1er décembre de chaque année pendant laquelle les débentures sont en circulation.

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

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

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

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

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

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

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

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

« **facteur de capitalisation** » du FPI : à la date de référence du calcul en cause, le montant qui correspond à la moyenne simple du taux de capitalisation moyen pondéré indiqué par le FPI pour le calcul de la juste valeur de son actif dans le rapport de gestion annuel ou intermédiaire du FPI publié pour chacun des 10 derniers trimestres (y compris le trimestre de la date de référence du calcul en cause).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions générales

Les débentures de chaque série seront émises en coupures de 1 000 $ ou en multiples entiers de ce montant, et leur capital sera illimité. Les débentures émises dans le cadre du présent placement seront réputées émises le 1er juin 2015 et porter cette date, et leur capital sera limité à 300 millions de dollars.

Les débentures arriveront à échéance le 1er juin 2022, date à laquelle elles deviendront exigibles et payables, majorées de la totalité de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. À l'égard de chaque période d'intérêt, les débentures porteront intérêt sur le capital non remboursé de celles-ci au taux annuel de 4,164 % du 1er juin 2015 à la date d'échéance applicable ou à la date fixée pour le remboursement, selon le cas, exclusivement. L'intérêt sur les débentures sera payable en versements semestriels égaux à terme échu aux dates de paiement de l'intérêt, soit les 1erjuin et 1er décembre de chaque année, à compter du 1er décembre 2015, tant que les débentures sont en circulation. Dans l'hypothèse où les débentures sont émises le 1er juin 2015, le premier versement d'intérêt, prévu pour le 1er décembre 2015, s'établira à 20,82 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures. Chaque versement semestriel d'intérêt sur les débentures sera une somme égale à 20,82 $ par tranche de 1 000 $ de capital de débentures.

Rang

Les débentures constitueront des obligations non garanties de premier rang directes du FPI et seront de rang égal et proportionnel entre elles et avec toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées du FPI, y compris les débentures non garanties, sauf dans la mesure prescrite par la loi.

Remboursement anticipé par le FPI

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

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

« **prix selon le rendement des obligations du Canada** » : le prix d'une débenture calculé de façon à fournir un rendement jusqu'à l'échéance, composé semestriellement et calculé selon les pratiques financières généralement reconnues, équivalant au rendement des obligations du Canada calculé à 10 h (heure de Montréal) à la date à laquelle le FPI donne l'avis de remboursement anticipé conformément à l'acte de fiducie, majoré de 0,7 %.

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

Achat de titres d'emprunt

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

Certains engagements prévus dans l'acte de fiducie

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

Entretien des immeubles

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

Assurance

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

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

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

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

b) immédiatement avant et immédiatement après la prise d'effet de l'opération, il ne se produit aucun cas de défaut (au sens attribué au terme *Event of Default* dans l'acte de fiducie) qui persiste;

c) si un acte de fiducie supplémentaire renferme une clause restreignant le montant de la dette que peut contracter le FPI, l'entité remplaçante peut contracter, immédiatement après la prise d'effet de l'opération, une dette additionnelle d'au moins 1,00 $ aux termes de cet acte de fiducie supplémentaire.

Certains engagements relatifs aux débentures

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

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

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

Restrictions relatives à la dette supplémentaire

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

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

Maintien des capitaux propres

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

Maintien d'un actif global ajusté non grevé

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

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

Cas de défaut

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

a) un défaut de paiement du capital d'un titre d'emprunt de la série en question lorsque celui-ci est exigible;

b) un défaut de paiement de l'intérêt exigible à l'égard des titres d'emprunt de la série en question qui persiste pendant trois jours ouvrables après la date de paiement de l'intérêt applicable;

c) un défaut ou un manquement dans l'exécution d'un engagement du FPI aux termes de l'acte de fiducie, des titres d'emprunt ou d'un acte de fiducie supplémentaire se rapportant à cette série de titres d'emprunt qui persiste pendant 30 jours après que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie a donné au FPI un avis écrit précisant la nature de ce défaut ou de ce manquement et exigeant qu'il y soit mis fin, à moins que le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie (en ce qui concerne l'objet du manquement ou du défaut) ne convienne d'une prolongation de délai et, dans ce cas, dans le délai dont il a convenu;

d) le fait qu'un ou plusieurs tribunaux compétents aient rendu un ou des jugements définitifs (sans appel) contre le FPI ou une filiale importante d'un montant total supérieur à 25 millions de dollars, à l'égard desquels aucune mainlevée ni suspension n'a eu lieu pendant 60 jours après la date à laquelle le droit ou les droits d'appel ont expiré, selon le cas;

e) un défaut par le FPI ou une filiale importante à l'égard des modalités d'une dette (autre qu'une dette sans recours) qui entraîne l'avancement de l'échéance de cette dette (après l'expiration de tout délai de grâce applicable), à moins que cet avancement de l'échéance ne fasse l'objet d'une renonciation ou d'une annulation; toutefois, le montant total de cette dette visée par l'avancement de l'échéance doit dépasser 25 millions de dollars;

f) certains cas de faillite, d'insolvabilité, de liquidation ou de dissolution liés au FPI ou à une filiale importante qui sont précisés dans l'acte de fiducie.

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

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

Services de dépôt

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

Les débentures seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leur prête-nom autre que la CDS ou son prête-nom si (i) le FPI détermine que la CDS n'a plus la faculté ou la volonté de s'acquitter convenablement de ses obligations de dépositaire et qu'il ne peut lui trouver un successeur compétent, (ii) le FPI, à son gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS, ou le système d'inscription en compte cesse d'exister, (iii) après la survenance d'un cas de défaut, les porteurs de débentures représentant des intérêts bénéficiaires totalisant plus de 50 % du capital des débentures en circulation, selon le cas, déterminent que le maintien du système d'inscription en compte n'est plus dans leur intérêt, ou (iv) le FPI est tenu de le faire aux termes de la législation applicable.

Transferts

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

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

Paiement de l'intérêt et du capital

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

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

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

Changement de contrôle

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

Extinction

L'acte de fiducie contient des dispositions obligeant le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie à libérer le FPI de ses obligations prévues dans l'acte de fiducie et dans tout acte de fiducie supplémentaire se rapportant à une série de titres d'emprunt en particulier (y compris les débentures); toutefois, le FPI doit notamment prouver au fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie qu'il a déposé les fonds ou constitué une provision suffisante pour, entre autres choses, le paiement (i) des frais du fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie et (ii) du capital, de la prime (s'il y a lieu), des intérêts et des autres sommes qui sont exigibles ou qui doivent le devenir à l'égard de cette série de titres d'emprunt.

Modification et renonciation

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

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

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

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de placement pour compte, les placeurs pour compte ont convenu d'agir pour le compte du FPI dans le cadre du placement de débentures d'un capital global de 300 millions de dollars auprès du public, sous les réserves d'usage concernant l'émission des débentures par le FPI, sous réserve du respect de l'ensemble des obligations juridiques applicables et conformément aux modalités et aux conditions de la convention de placement pour compte. Le prix d'offre de chaque série de débentures a été établi par voie de négociation entre le FPI et les placeurs pour compte. Les placeurs pour compte toucheront une rémunération de 3,70 $ pour chaque tranche de 1 000 $ de capital de débentures.

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

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

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

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

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

RELATION ENTRE LE FPI ET LES PLACEURS POUR COMPTE

FBN, BMO, Valeurs mobilières Desjardins inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des prêteurs du FPI et de ses filiales. Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à ces placeurs pour compte aux termes du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs*.

Au 26 mai 2015, le montant de la dette consolidée du FPI envers les institutions financières susmentionnées s'élevait à environ 730,5 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 164,6 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 9,1 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 111,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 104,8 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières TD Inc. est une filiale; et (ii) un encours d'environ 338,4 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 79,5 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 78,8 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 56,2 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 45,1 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 45,1 millions de dollars) et Valeurs mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 33,7 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation du produit qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma consolidée, envers les institutions financières susmentionnées s'élèvera à environ 474,4 millions de dollars au total, soit (i) un encours d'environ 392,1 millions de dollars aux termes des emprunts hypothécaires, réparti dans les mêmes proportions que celles qui s'appliquaient en date du 26 mai 2015, comme il est indiqué dans le paragraphe précédent; et (ii) un encours d'environ 82,3 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 19,2 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 19,2 millions de dollars), Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 13,7 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 11,0 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 11,0 millions de dollars) et Valeurs mobilières TD Inc. (à hauteur d'environ 8,2 millions de dollars) sont des filiales, selon le cas.

Le FPI n'a manqué à aucun égard important aux modalités des conventions régissant ces dettes; par conséquent, aucun recours découlant d'un manquement n'a fait l'objet d'une renonciation. Des renseignements supplémentaires au sujet de ces sûretés sont fournis dans la notice annuelle de 2014, que l'on peut consulter par voie électronique sous le profil du FPI au *www.sedar.com*.

Chacun des placeurs pour compte qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de participer au placement indépendamment de ces institutions financières et non à la demande de celles-ci. Aucun des placeurs pour compte ne retirera d'autres avantages du placement que sa part de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Mode de placement ».

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI doit tirer du présent placement s'élèvera à environ 298,5 millions de dollars, déduction faite de la rémunération des placeurs pour compte relative au placement et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net du présent placement sera affecté intégralement à la réduction de l'encours aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie. 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 et à ses besoins généraux.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des placeurs pour compte, l'exposé qui suit est un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant généralement à un acquéreur éventuel de débentures aux termes du prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de

prospectus, qui, à tout moment pertinent et pour l'application de la Loi de l'impôt, réside ou est réputé résider au Canada, détient les débentures à titre d'immobilisations, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et n'est pas affilié à celui-ci (un « **porteur de débentures** »). Si le porteur de débentures ne détient pas ses débentures dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque, ces débentures seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs débentures à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire considérer ces débentures, ainsi que tous les autres « titres canadiens » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) qu'ils détiennent, comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ces porteurs de débentures devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

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

De nature générale seulement, le présent résumé est fondé sur ce qui suit : (i) les hypothèses et les faits exposés dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus (y compris les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus); (ii) une attestation d'un dirigeant du FPI quant à certaines questions de fait; (iii) les dispositions actuellement en vigueur de la Loi de l'impôt, du règlement d'application et des propositions fiscales; et (iv) l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles de l'ARC qui ont été rendues publiques avant la date des présentes. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Des modifications apportées à la Loi de l'impôt, au règlement d'application ou aux propositions fiscales pourraient modifier de manière importante le statut fiscal du FPI et les incidences fiscales de la détention de débentures.

Le présent résumé ne constitue pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, sauf pour ce qui est des propositions fiscales, il ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, que ce soit par voie de mesure législative, gouvernementale, administrative ou judiciaire, ni ne tient compte de lois ou d'incidences fiscales provinciales ou étrangères, lesquelles pourraient différer des incidences fiscales fédérales canadiennes exposées dans les présentes. Le présent résumé n'est pas censé constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un acquéreur de débentures éventuel ni ne devrait être interprété comme tel. Par conséquent, les acquéreurs de débentures éventuels sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales qui pourraient s'appliquer à eux compte tenu de leur situation particulière.

Statut du FPI

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

légitime dans une province dont les lois n'exigent pas le dépôt d'un prospectus, d'une déclaration d'enregistrement ou d'un document semblable à l'égard du placement. À cet égard, les parts peuvent actuellement faire l'objet d'un appel public à l'épargne.

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

Intérêt sur les débentures

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

Tout autre porteur de débentures devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur une débenture qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir durant l'année d'imposition (selon la méthode qu'il suit habituellement pour le calcul de son revenu), y compris au remboursement par anticipation ou à l'échéance, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure. Il pourrait également être tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition tout l'intérêt (qu'il n'a pas autrement à inclure dans son revenu) qui court ou est réputé courir sur ses débentures jusqu'à la fin d'un « jour anniversaire » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans l'année en cause. Pour les besoins de ce qui précède, un jour anniversaire s'entend du jour qui est un an après la veille de la date d'émission d'une débenture, du jour qui revient à intervalles successifs de un an après le jour déterminé précédemment et du jour de la disposition de la débenture.

Le porteur de débentures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6⅔ % sur certains revenus de placement pour l'année, dont l'intérêt.

Remboursement anticipé ou remboursement à l'échéance de débentures

Si le FPI rembourse une débenture par anticipation ou à l'échéance, le porteur de débentures sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal à la somme qu'il reçoit (à l'exclusion de la somme qu'il reçoit au titre de l'intérêt, y compris la prime réputée constituer de l'intérêt selon ce qui est indiqué ci-dessous) au remboursement anticipé ou au remboursement à l'échéance. Le porteur de débentures pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière indiquée ci-après sous la rubrique « Disposition de débentures ».

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

Disposition de débentures

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

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

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

Les gains en capital imposables réalisés à la disposition de débentures par un porteur de débentures qui est un particulier ou une fiducie peuvent donner lieu à un impôt minimum de remplacement, selon la situation particulière du porteur de débentures.

Le porteur de débentures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6⅔ % sur certains revenus de placement pour l'année, dont les gains en capital imposables.

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un placement dans les débentures comporte un certain nombre de risques. Avant d'investir dans les débentures, les investisseurs sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement dont il est question ci-dessous ainsi que dans le prospectus préalable de base, les facteurs de risque exposés dans la notice annuelle de 2014, dans le rapport de gestion de 2014 et dans le rapport de gestion de mars 2015, qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus, ainsi que les autres renseignements figurant ailleurs dans le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus. La matérialisation de l'un des risques précités ou de tout autre risque pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du FPI. Rien ne garantit que les mesures de gestion des risques qui ont été prises permettront au FPI d'éviter de subir des pertes par suite de la matérialisation, le cas échéant, des risques dont il est question ci-dessous ou d'autres risques imprévus.

Facteurs de risque liés aux activités du FPI

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, 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 ou dans les conditions de ses titres d'emprunt. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder à des capitaux pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture du marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et 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 et d'emprunts contractés aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie. 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 26 mai 2015, une somme de 394,7 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie, et une somme d'environ 298,5 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, de Bikini Village, de Benix, de Co-mark 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 un effet 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 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.

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 16 à 17 de la notice annuelle de 2014.

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 un effet défavorable sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable 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 un effet défavorable important 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 influer 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 PFI. Enfin, le FPI est propriétaire de deux participations de 50 % et d'une participation de 75 % dans des coentreprises avec le Groupe Dallaire inc. L'objectif d'affaires de ces trois coentreprises est la propriété, la gestion et l'aménagement de projets 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 débentures

Notes de crédit

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

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

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

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

Marché pour la négociation des débentures

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

Variation du cours

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

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

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

Risques liés au droit de rembourser des débentures par anticipation

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

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

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

Risques d'ordre fiscal

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

Compte tenu d'une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires du FPI, la direction s'attend à ce que le FPI remplisse les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour 2015. En outre, la direction a actuellement l'intention de toujours continuer à remplir les conditions

requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Toutefois, rien ne garantit que le FPI remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour 2015 ou pour toute année ultérieure.

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

FIDUCIAIRE DÉSIGNÉ DANS L'ACTE DE FIDUCIE

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

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

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

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

INTÉRÊTS DES EXPERTS

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

DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

ATTESTATION DU FPI

Le 27 mai 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) GHISLAINE LABERGE
Fiduciaire

(signé) JOHANNE M. LÉPINE
Fiduciaire

ATTESTATION DES PLACEURS POUR COMPTE

Le 27 mai 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.

Par : (signé) LOUIS GENDRON

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) GRÉGOIRE BAILLARGEON

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) FRANÇOIS CARRIER

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DAVID DULBERG

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) CHARLES ÉMOND

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) LOUIS G. VÉRONNEAU