

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 6 août 2024 auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée (le « **prospectus préalable de base** »), et chaque document réputé intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus préalable de base, en sa version modifiée (collectivement, le « **prospectus** »), ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Les titres placés aux termes du prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis. Par conséquent, ils ne peuvent pas être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf dans le cadre d'une opération exonérée des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat à l'égard de ces titres aux États-Unis. Voir « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base aux fins du placement (défini ci-après) provient de documents qui ont été déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire de Primaris Real Estate Investment Trust, au 181 Bay Street, Suite 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3, numéro de téléphone : 416-642-7800, et on peut également en consulter une version électronique à l'adresse www.sedarplus.com (« **SEDAR+** »).

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ DATÉ DU 6 AOÛT 2024

Nouvelle émission et reclassement

Le 3 octobre 2024



PRIMARIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

15,55 \$

4 475 119 parts

Le prospectus vise le placement (le « **placement** ») de 4 475 119 parts de fiducie de série A (les « **parts** ») de Primaris Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») au prix de 15,55 \$ par part (le « **prix d'offre** »). Des 4 475 119 parts offertes (les « **parts offertes** ») aux termes du présent supplément de prospectus, 2 187 836 parts seront émises et vendues par la FPI (le « **placement de nouvelles parts** ») et 2 287 283 parts seront vendues (le « **reclassement** » et, collectivement avec le placement de nouvelles parts, le « **placement** ») par l'Office d'investissement du Régime de pensions du Canada (le « **porteur vendeur** »). Les parts devant être vendues par le porteur vendeur seront émises au porteur vendeur par la FPI immédiatement avant la clôture (définie ci-après) au moment de l'échange par le porteur vendeur de parts de société en commandite échangeables privilégiées de catégorie A d'une valeur nominale globale de 50 M\$ d'une société de personnes filiale de la FPI (les « **parts de société en commandite privilégiées** ») au prix d'échange de 21,86 \$ la part. La FPI ne recevra aucun produit tiré de la vente de parts offertes par le porteur vendeur. Voir « Porteur vendeur ».

Le placement est effectué aux termes d'une convention de prise ferme datée du 3 octobre 2024 (la « **convention de prise ferme** ») et intervenue entre la FPI, le porteur vendeur et RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (« **RBC** »), Valeurs mobilières Desjardins inc. (« **Desjardins** »), Valeurs Mobilières TD Inc. (« **TD** »), Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Corporation Canaccord Genuity et Raymond James Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable, sans personnalité morale, régie par les lois de la province de l'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 15 décembre 2021, telle qu'elle peut être modifiée et mise à jour, complétée ou modifiée de toute autre façon à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

Les parts qui sont actuellement émises et en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « PMZ.UN ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 2 octobre 2024, soit le dernier jour de bourse complet avant l'annonce du placement et le dépôt du présent supplément de prospectus, s'établissait à 16,09 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts devant être émises dans le cadre du placement de nouvelles parts (y compris

les parts devant être émises aux termes de l'exercice de l'option de surallocation (définie ci-après)). L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 2 janvier 2025. Les parts visées par le reclassement sont inscrites à la cote de la TSX.

Prix d'offre : 15,55 \$ par part offerte

	Prix d'offre⁽¹⁾	Rémunération des preneurs fermes⁽²⁾	Produit net revenant à la FPI⁽³⁾	Produit net revenant au porteur vendeur⁽³⁾
Par part offerte	15,550 \$	0,622 \$	14,928 \$	14,928 \$
Total ⁽³⁾	69 588 100,45 \$	2 783 524,02 \$	32 660 015,81 \$	34 144 560,62 \$

Notes :

- (1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociations entre la FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes.
- (2) En contrepartie des services fournis par les preneurs fermes dans le cadre du placement, la FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération totale de 1 360 833,99 \$, ce qui représente 4,0 % du produit brut tiré de la vente des parts offertes qui seront vendues dans le cadre du placement de nouvelles parts (les « **nouvelles parts** »), et le porteur vendeur a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération totale de 1 422 690,03 \$, soit 4,0 % du produit brut tiré de la vente des parts offertes dans le cadre du reclassement; et la FPI a également convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 4,0 % du produit brut tiré de la vente des parts offertes vendues aux termes de l'option de surallocation, soit 204 124,85 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement (collectivement, la « **rémunération des preneurs fermes** »). Voir « Mode de placement ».
- (3) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 400 000,00 \$ (compte non tenu des taxes applicables), qui, avec la rémunération des preneurs fermes (définie dans les présentes), seront réglés par prélèvement sur le produit du placement. Les frais du placement seront acquittés par la FPI, étant entendu que la FPI et le porteur vendeur seront chacun responsables de leurs propres frais engagés dans le cadre du placement, y compris tous honoraires juridiques et professionnels et tous débours.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qu'ils pourront exercer, en totalité ou en partie, à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture du placement (la « **clôture** »), afin d'acheter un maximum de 328 175 parts supplémentaires au prix d'offre, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, afin de couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, s'il y a lieu, et d'ainsi stabiliser le marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI (avant déduction des frais du placement) s'établiront à 74 691 221,70 \$, à 2 987 648,87 \$ et à 37 559 012,21 \$, respectivement. Le présent prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et les parts devant être émises à l'exercice de cette option. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du présent prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Voir « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximums de parts disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant d'acheter un maximum de 328 175 parts	À tout moment jusqu'au 30 ^e jour suivant la clôture	Prix d'offre

Les preneurs fermes offrent conditionnellement les parts offertes à titre de contrepartistes, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison par la FPI, leur vente et leur livraison par le porteur vendeur et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de la FPI, par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du porteur vendeur, et par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Sous réserve des lois applicables, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du placement, effectuer des surallocations ou des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui se seraient normalement formés sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues à tout moment. Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts offertes initialement au prix d'offre. **Après que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes au prix d'offre, ils pourront à l'occasion réduire le prix de vente aux investisseurs afin de vendre les parts offertes qui demeurent invendues. Une telle réduction du prix n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI et au porteur vendeur. Voir « Mode de placement ».**

La FPI peut être considérée comme un « émetteur associé » à RBC, à Desjardins, à TD, à Marchés mondiaux CIBC inc., à Financière Banque Nationale Inc. et à Scotia Capitaux Inc. au sens du *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs* (le « *Règlement 33-105* ») pour l'application de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable parce que ces preneurs

fermes sont membres du même groupe que des prêteurs aux termes des facilités de crédit existantes (définies ci-après). En outre, la FPI affectera le produit net tiré du placement de nouvelles parts et le produit net tiré de l'option de surallocation, si elle est exercée, au remboursement d'une partie de la dette aux termes de la facilité de crédit renouvelable (définie ci-après). Voir « Événements récents », « Structure du capital consolidé »

Le tableau ci-après présente a) la structure du capital consolidé de la FPI au 30 juin 2024; b) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures par la FPI (l'« émission des débentures »), du rachat par la FPI, en août 2024, d'un capital total de 67 millions de dollars de ses débentures non garanties de série B à 4,267 % échéant le 30 mars 2025 (le « rachat »), du remboursement anticipé par la FPI de sa facilité de crédit à terme non renouvelable de 200 millions de dollars (et du dénouement des swaps de taux d'intérêt connexes) et du remboursement d'un emprunt à terme de 40 millions de dollars garanti par un immeuble de placement (les « remboursements »), de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza; c) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition, de la disposition du Sunridge Plaza et de l'échange des parts de société en commandite privilégiées du porteur vendeur immédiatement avant la clôture et le placement (compte non tenu de l'option de surallocation) (collectivement, les « ajustements »). Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers consolidés de la FPI, ainsi que des notes y afférentes, lesquels sont intégrés par renvoi au prospectus.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 30 juin 2024 (non audité)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu des ajustements)
Dette			
Débentures non garanties de premier rang	1 000 000 \$	1 433 120 \$	1 433 120 \$
Emprunts hypothécaires	328 609 \$	288 609 \$	288 609 \$
Facilités de crédit	200 000 \$	85 400 \$	67 740 \$
Parts de société en commandite privilégiées convertibles	179 608 \$	100 000 \$	223 415 \$
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 139 844 \$	2 139 844 \$	2 217 671 \$
Total de la structure du capital	3 848 061 \$	4 228 794 \$	4 230 555 \$

Emploi du produit » et « Mode de placement – Relation entre la FPI et certains preneurs fermes ».

Un placement dans les parts offertes et les activités de la FPI comporte certains risques. Voir « Facteurs de risque ». Les investisseurs ont tout intérêt à tenir compte des facteurs de risque précis qui pourraient avoir une incidence sur le secteur dans lequel ils investissent, et par conséquent sur la stabilité des distributions versées par la FPI. La rubrique « Facteurs de risque » des présentes et la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » du rapport de gestion annuel (défini dans les présentes) et de la notice annuelle (définie dans les présentes) qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus décrivent l'évaluation que la FPI fait de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences éventuelles pour un investisseur si ces risques se concrétisent. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque qui précèdent avant de souscrire les parts offertes.

Les souscriptions des parts offertes seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les inscriptions et les transferts de parts offertes seront effectués par voie électronique au moyen du système d'inventaire de titres sans certificat (« ITSC ») administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. (« CDS ») ou son prête-nom aux termes du système d'inscription en compte administré par la CDS. Les propriétaires véritables de parts offertes n'auront pas, sauf dans certains cas limités, le droit de recevoir des certificats matériels attestant la propriété de leurs parts offertes. Les souscripteurs de parts offertes recevront uniquement un avis d'exécution des preneurs fermes ou de l'autre courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et auprès duquel ou par l'intermédiaire duquel une participation véritable est acquise dans les parts offertes. La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 9 octobre 2024, ou vers cette date, ou à toute autre date dont la FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes peuvent convenir (la date de clôture réelle étant ci-après nommée la « date de clôture »). Dans tous les cas, si les preneurs fermes prennent livraison des parts offertes, ils le feront au plus tard le 16 octobre 2024. Voir « Mode de placement ».

La FPI n'est pas une société de fiducie, et elle n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable qui régit les sociétés de fiducie du fait qu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Sous réserve de certaines conditions énoncées à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les parts offertes constitueront un placement admissible pour les fiducies régies par des RPDB, des REER, des FERR, des REEE, des REEI, des CELI et des CELIAPP (au sens donné à ces termes dans les présentes). Comme il est énoncé à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les porteurs éventuels de parts offertes qui ont l'intention de détenir leurs parts offertes par l'intermédiaire d'un régime exonéré (défini dans les présentes) devraient consulter leurs propres conseillers en ce qui a trait à leur situation particulière.

Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement d'un placement initial dans les parts comporte des risques, et le rendement prévu d'un tel placement dépend de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que la FPI ait l'intention de verser des distributions de ses liquidités disponibles aux porteurs de parts (les « **porteurs de parts** ») conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces ne sont pas garanties et pourraient être réduites ou suspendues au gré des fiduciaires de la FPI. La capacité de la FPI de verser des distributions et le montant réellement distribué dépendront de nombreux facteurs, dont le rendement financier des immeubles de la FPI, les créances, les obligations contractuelles, les besoins du fonds de roulement, les besoins en capitaux futurs et les risques associés aux activités de la FPI, notamment la capacité de la FPI à réaliser des acquisitions conformément à son plan d'affaires et à avoir accès à des capitaux suffisants et à des conditions qui lui sont favorables, et à d'autres risques énumérés à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » du rapport de gestion annuel (défini dans les présentes) et de la notice annuelle (définie dans les présentes). En outre, la valeur marchande des parts pourrait baisser si les distributions en espèces de la FPI diminuent dans l'avenir, et cette diminution pourrait être importante. Voir « Facteurs de risque ».

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra en partie de la composition, pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, des distributions versées par la FPI, dont certaines tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des rendements qui, initialement, ne sont pas imposables mais qui réduisent le prix de base rajusté des parts des porteurs de parts). La composition des distributions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien peut changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales canadiennes découlant de leur situation. Voir « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Les investisseurs qui ne sont pas des résidents du Canada aux fins de l'impôt devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales qui s'appliquent à eux dans le cadre du placement.

Des limites s'appliquent à la propriété de parts par des non-résidents du Canada, comme il est décrit dans la déclaration de fiducie. Voir la rubrique « Déclaration de fiducie et description de la structure du capital – Restriction relative à la propriété par des non-résidents » dans la notice annuelle.

Le siège social de la FPI est situé au Suite 2720, 181 Bay Street, Toronto (Ontario) M5J 2T3.

Des renseignements sur le droit du souscripteur ou de l'acquéreur de résoudre une convention de souscription de titres figurent ci-après. Voir « Droits de résolution et sanctions civiles ».

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
GÉNÉRALITÉS	1
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS	1
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	2
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	4
ACTIVITÉS DE LA FPI	4
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	4
PORTEUR VENDEUR	5
DESCRIPTION DES PARTS	6
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	6
EMPLOI DU PRODUIT	7
MODE DE PLACEMENT	7
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	10
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS	11
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	11
FACTEURS DE RISQUE	22
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS	24
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	24
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	24
ATTESTATION DU PORTEUR VENDEUR	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

GÉNÉRALITÉS

Dans le présent supplément de prospectus, à moins que le contexte ne commande une autre interprétation ou à moins d'indication contraire dans les présentes, le terme « **FPI** » désigne la FPI et ses filiales, sur une base consolidée. Dans le présent supplément de prospectus, sauf indication contraire, tous les montants en dollars, y compris le prix par part, sont libellés en dollars canadiens. Tout énoncé dans le présent supplément de prospectus fait par la direction ou en son nom est fait en qualité de dirigeant de la FPI et non à titre personnel. Sauf indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus sont donnés dans l'hypothèse où l'option de surallocation n'est pas exercée.

Vous ne devriez vous fier qu'aux renseignements contenus dans le présent supplément de prospectus, le prospectus préalable de base ci-joint et les documents intégrés par renvoi dans les présentes. La FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes n'ont autorisé personne à vous fournir des renseignements différents ou d'autres renseignements que ceux qui figurent dans le prospectus. La FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes ne présentent pas une offre de vente des parts offertes dans un territoire où une telle offre ou vente est interdite. Les renseignements qui figurent dans le prospectus sont exacts uniquement à la date du présent supplément de prospectus, peu importe la date de livraison du présent supplément de prospectus ou la date de toute vente de parts offertes.

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements figurant (ou intégrés par renvoi) dans le prospectus contiennent de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables (également connues sous le nom d'énoncés prospectifs), y compris des énoncés explicites ou implicites qui concernent entre autres le prix d'offre, la réalisation, la taille, le produit net, les frais et l'emploi prévu du produit net du placement, l'option de surallocation et le moment de la clôture, les plans et les intentions de la direction concernant Les Galeries de la Capitale, l'inscription des nouvelles parts, le traitement fiscal prévu de la FPI et des distributions versées par la FPI aux porteurs de parts, les plans de la FPI, y compris les initiatives et les objectifs de la FPI en matière d'ESG, les projets d'aménagement importants, les attentes de la FPI ayant trait aux activités liées à ses immeubles en cours d'aménagement, le calendrier de construction, le calendrier d'occupation, le calendrier des locations initiales et le coût total prévu des immeubles en cours d'aménagement, les occasions de densification futures, y compris l'échéancier d'approbation des demandes de zonage et des plans des sites, la poursuite de la reprise du taux d'occupation et des loyers, l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur la FPI et ses locataires, les attentes de la direction concernant la croissance des marchés où se situent ses centres commerciaux, l'opinion de la direction selon laquelle les magasins traditionnels sont et continueront d'être essentiels à la stratégie omnicanal des détaillants, l'opinion de la direction selon laquelle l'amélioration de l'environnement des centres commerciaux et des commerces de détail à construction fermée entraînera une hausse des loyers pour les détaillants financièrement solides et que d'importantes occasions de croissance et d'acquisitions intéressantes se présenteront, l'opinion de la direction selon laquelle la FPI peut maintenir une stabilité et une solidité financières dans le contexte actuel des taux d'intérêt, les pertes sur créances attendues de la FPI, les attentes concernant la fidélisation et les fermetures de commerces des locataires, les produits locatifs prévus devant être tirés des baux de locataires de remplacement, compte tenu de la compensation des réductions des produits locatifs bruts résultant de la fermeture de magasins, la croissance prévue des produits découlant des activités de location contractuelles, l'occasion importante de génération de produits que représentent les loyers proportionnels, la conjoncture du marché de détail, les dépenses d'investissement opérationnelles prévues, les taux d'actualisation, les taux de capitalisation finaux et les modèles de flux de trésorerie servant à l'estimation des justes valeurs, les attentes de la direction concernant le niveau d'endettement et la qualité du portefeuille de la FPI et les distributions futures, l'opinion de la direction selon laquelle la FPI dispose de fonds et de liquidités suffisants pour respecter ses engagements futurs, les attentes de la direction concernant sa capacité de pouvoir honorer la totalité de ses obligations courantes, les avantages prévus découlant des activités dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, les avantages prévus ou les résultats et le rendement futurs à l'égard des acquisitions, et l'opinion de la direction selon laquelle la FPI satisfait à certaines conditions prescrites ayant trait à la nature de ses actifs et produits aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** »). On reconnaît généralement les énoncés prospectifs à l'emploi d'expressions telles que « perspectives », objectif », « pouvoir », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « croire », « devoir », « planifier », « projeter », « budget » ou « continuer » ou à l'emploi du futur ou du conditionnel ou d'expressions similaires évoquant des résultats ou des événements futurs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions de la FPI au moment où elles sont formulées et ils sont établis en fonction des renseignements dont la direction dispose à ce moment-là.

Les énoncés prospectifs ont pour objet de présenter de l'information sur les attentes et les plans actuels de la direction concernant l'avenir, et les lecteurs sont avisés que ces énoncés pourraient ne pas être appropriés à d'autres fins. Ces énoncés ne garantissent pas le rendement futur et ils reposent sur des estimations et des hypothèses de la FPI qui sont assujetties à des risques, à des incertitudes et à d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats, les rendements ou les réalisations réels de la FPI pourraient différer sensiblement des énoncés prospectifs contenus dans le prospectus. Parmi les facteurs ou hypothèses importants qui ont été appliqués pour tirer une conclusion ou faire une estimation figurant dans les énoncés prospectifs, on peut citer le fait que l'économie en général est à l'heure actuelle volatile; les taux d'intérêt pourraient demeurer élevés à court terme en raison de l'inflation persistante; et

les marchés des titres d'emprunt continueront de donner accès à des capitaux à un coût raisonnable. Les autres risques et incertitudes en conséquence desquels les résultats, les rendements ou les réalisations réels de la FPI pourraient différer sensiblement des énoncés prospectifs contenus ou intégrés par renvoi dans le prospectus comprennent notamment les risques liés à ce qui suit : la propriété et l'exploitation de biens immobiliers; la conjoncture économique actuelle; les évaluations des biens immobiliers; la concentration géographique des immeubles; le risque de crédit et la concentration des locataires; la dépendance envers des locataires piliers et les faillites de locataires; le risque lié au renouvellement des contrats de location; la concurrence pour les placements immobiliers; le risque lié à la concentration des catégories d'actifs; le risque lié à la construction; les risques liés à la chaîne d'approvisionnement; les risques liés à l'aménagement; le risque lié aux dépenses d'investissement; la copropriété d'immeubles; les risques liés aux marchés des capitaux et à la liquidité; le risque de cybersécurité; le risque environnemental et le risque lié aux changements climatiques; le risque de litige; les sinistres généraux non assurés; la dépendance envers des employés clés; la gestion des talents et la planification de la relève; les occasions d'acquisition, d'investissement et de cession et les arrangements de coentreprise éventuels; les passifs potentiels non divulgués associés aux acquisitions; le risque lié au cours des parts; la disponibilité de fonds aux fins de distribution; la capacité d'accéder aux marchés financiers; la dilution; la responsabilité des porteurs de parts; le risque lié au droit de rachat; le risque lié à la fiscalité; et d'autres risques liés à la fiscalité pour les porteurs de parts. Ces risques et d'autres risques sont décrits plus en détail à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » du rapport de gestion annuel (défini dans les présentes) et à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » de la notice annuelle (définie dans les présentes).

Certains documents intégrés par renvoi dans les présentes pourraient également contenir de l'information financière prospective et des perspectives financières (collectivement, l'« **information financière prospective** ») sur les résultats d'exploitation prospectifs de la FPI, notamment l'information présentée à la rubrique « Perspectives financières pour 2024 » du rapport de gestion annuel (défini dans les présentes) et du rapport de gestion intermédiaire (défini dans les présentes), qui sont tous assujettis aux mêmes hypothèses, facteurs de risque, restrictions et réserves que ceux qui sont énoncés ci-dessus et à la rubrique « *Facteurs de risque* » des présentes. La FPI et la direction sont d'avis que cette information financière prospective a été établie de façon raisonnable, en fonction des meilleures estimations et selon le meilleur jugement de la direction. Toutefois, comme cette information est subjective et comporte de nombreux risques, elle ne doit pas être considérée comme étant nécessairement représentative des résultats futurs. L'information financière prospective contenue dans certains documents intégrés par renvoi dans les présentes a été établie à la date de dépôt initiale des documents intégrés par renvoi et a été donnée afin de fournir de plus amples renseignements sur les résultats d'exploitation prospectifs de la FPI. Les lecteurs sont priés de noter que l'information financière prospective contenue dans certains documents intégrés par renvoi ne devrait pas être utilisée à d'autres fins que celles pour lesquelles elle a été communiquée initialement.

Les lecteurs sont informés que la liste d'hypothèses ou de facteurs importants susmentionnée n'est pas exhaustive. Bien que les énoncés prospectifs et l'information financière prospective qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus soient fondés sur des hypothèses que la direction estime raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs et cette information financière prospective. Par conséquent, les lecteurs ne doivent pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs et à l'information financière prospective. Les énoncés prospectifs et l'information financière prospective figurant dans le prospectus ne sont valables qu'à la date du prospectus. À moins que les lois sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent, la FPI ne s'engage pas à mettre à jour ou à modifier les énoncés prospectifs ou l'information financière prospective et elle décline expressément toute obligation de le faire, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance d'événements futurs ou pour toute autre raison.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « **règlement** »), en date des présentes, et sous réserve des dispositions d'un régime donné, pourvu que Primaris Real Estate Investment Trust soit en tout temps admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) ou que les parts offertes soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX), les parts offertes constitueront un placement admissible pour une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un régime enregistré d'épargne-études (un « **REEE** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime de participation différée aux bénéfices (un « **RPDB** »), un régime enregistré d'épargne-invalidité (un « **REEI** »), un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** ») ou un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (un « **CELIAPP** ») (collectivement, les « **régimes exonérés** »).

Malgré ce qui précède, si les parts offertes constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELIAPP, le titulaire, le rentier ou le souscripteur de celui-ci, selon le cas, sera assujetti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt si des parts offertes sont détenues dans une telle fiducie. Les parts offertes ne constitueront pas un placement interdit pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI

ou un CELIAPP pourvu que le titulaire, le rentier ou le souscripteur (selon le cas) de ce régime enregistré n'ait pas de lien de dépendance avec Primaris Real Estate Investment Trust, pour l'application de la Loi de l'impôt, et n'ait pas de « participation notable » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour l'application des règles relatives aux placements interdits) dans Primaris Real Estate Investment Trust. De manière générale, le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, aura une participation notable dans Primaris Real Estate Investment Trust pour l'application de ces règles s'il est propriétaire, seul ou avec des personnes ou des sociétés de personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt sont propriétaires, directement ou indirectement, d'au moins 10 % de la juste valeur marchande de toutes les parts. De plus, les parts offertes ne seront pas un « placement interdit » pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELIAPP si elles constituent un « bien exclu » au sens de la Loi de l'impôt pour ce CELI, REER, FERR, REEE, REEI ou CELIAPP. Les souscripteurs ou acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs parts offertes dans leur CELI, REER, FERR, REEE, REEI ou CELIAPP devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation personnelle.

Les billets à ordre d'une filiale de Primaris Real Estate Investment Trust (les « **billets de filiale** ») ou d'autres biens reçus par suite d'un rachat en nature de parts pourraient ne pas constituer un placement admissible pour les régimes exonérés, ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables pour un régime exonéré ou pour le titulaire, le rentier ou le souscripteur de ce régime exonéré. Par conséquent, les titulaires, les rentiers ou les souscripteurs d'un régime exonéré devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts détenues dans une fiducie régie par un tel régime exonéré.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base pour les besoins exclusifs du placement.

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

- a) les états financiers consolidés audités de la FPI et les notes y afférentes aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 et pour les exercices clos à ces dates, avec le rapport de l'auditeur sur ceux-ci;
- b) le rapport de gestion de la FPI pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI aux 30 juin 2024 et 30 juin 2023 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates;
- d) le rapport de gestion de la FPI pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- e) la notice annuelle de la FPI datée du 14 février 2024 pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (la « **notice annuelle** »);
- f) la circulaire de sollicitation de procurations de la FPI datée du 1^{er} avril 2024 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de la FPI tenue le 2 mai 2024;
- g) le modèle du sommaire des modalités pour le placement daté du 2 octobre 2024, déposé sur SEDAR+ dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents du type de ceux qui sont mentionnés ci-dessus, les déclarations de changement important (mais exclusion faite des déclarations de changement important confidentielles), les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents du type de ceux qui sont décrits à la rubrique 11 de l'annexe 44-101A1 du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, que la FPI dépose auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans les provinces et les territoires du Canada entre la date du présent supplément de prospectus et la fin du présent placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus aux fins du placement. Ces documents pourront être consultés sur Internet sous le profil de la FPI sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.com.

Tout énoncé figurant dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus est réputé être modifié ou remplacé aux fins du placement dans la mesure où un énoncé figurant dans le présent supplément de prospectus ou dans un autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus modifie ou remplace cet énoncé.

antérieur. Il n'est pas nécessaire que le nouvel énoncé indique qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur, ni qu'il donne d'autres renseignements présentés dans le document qu'il modifie ou remplace. Le fait de présenter une information modificatrice ou de remplacement n'est pas réputé constituer une admission à quelque fin que ce soit du fait que l'information modifiée ou remplacée, au moment où elle a été donnée, constituait une information fausse ou trompeuse, ni une déclaration fausse d'un fait important, ni une omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour éviter qu'une déclaration ne soit trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du prospectus pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent supplément de prospectus ou toute modification de celui-ci.

Les « modèles » de « documents de commercialisation » (au sens donné à ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans les provinces et les territoires du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris toute modification des documents de commercialisation, ou toute version modifiée de ceux-ci) sont réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus.

ACTIVITÉS DE LA FPI

L'arrangement

Le 31 décembre 2021, la FPI est devenue une entité autonome après la réalisation d'une opération de scission au moyen d'un plan d'arrangement (l'« **arrangement** ») aux termes duquel 27 immeubles de placement (les « **immeubles Primaris** ») anciennement détenus par le Fonds de placement immobilier H&R (le « **FPI H&R** ») ont fait l'objet d'une scission en faveur de Primaris en fonction d'une valeur d'expertise d'environ 2,4 G\$ au moment de la clôture de l'arrangement. Avant le 31 décembre 2021, les immeubles Primaris et leurs activités étaient détenus au sein de certaines filiales du FPI H&R.

Immédiatement après la réalisation de l'arrangement, la FPI a acquis huit autres immeubles de placement auprès du Healthcare of Ontario Pension Plan pour une contrepartie d'environ 800 M\$, soit environ 600 M\$ de parts et environ 200 M\$ en espèces.

Aperçu des activités et stratégie

La FPI est la seule fiducie de placement immobilier axée sur les centres commerciaux à construction fermée au Canada, avec des participations essentiellement dans des centres commerciaux à construction fermée de premier plan situés dans des marchés en croissance. Au 30 juin 2024, le portefeuille englobe 38 immeubles totalisant 12,4 millions de pieds carrés. Des économies d'échelle sont réalisées au moyen de sa plateforme de services complets de gestion nationale entièrement interne et intégrée verticalement. L'échelle, la composition du portefeuille et la structure du capital de la FPI ont été conçues pour permettre à la FPI de croître et de prospérer dans le paysage du commerce de détail en pleine évolution.

La stratégie de Primaris est axée sur les trois piliers stratégiques suivants : (i) accessibilité pour les détaillants grâce à la gestion de l'exploitation; (ii) occasion de consolidation; et (iii) répartition rigoureuse du capital.

Voir la rubrique « Description de l'activité » dans la notice annuelle et la rubrique « Aperçu des activités et stratégie » dans le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire.

ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Acquisition de Les Galeries de la Capitale

Le 1^{er} octobre 2024, la FPI a réalisé l'acquisition (l'« **acquisition** »), auprès de vendeurs sans lien de dépendance, du centre commercial Les Galeries de la Capitale à Québec, au Québec pour une contrepartie globale constituée d'environ 204,1 M\$ en espèces et de parts de société en commandite privilégiées à 6,25 % d'une valeur nominale globale de 100,0 M\$. Les parts de société en commandite privilégiées à 6,25 % d'une valeur nominale globale de 100,0 M\$ ont été émises à un prix global de 87,6 M\$ dans une société en commandite filiale nouvellement constituée de la FPI. Les parts de société en commandite privilégiées sont échangeables contre des parts au prix d'échange de 21,86 \$ la part. Le produit net tiré du placement de nouvelles parts et le produit net tiré de l'option de surallocation, si elle est exercée, seront affectés au remboursement d'une partie de la dette contractée aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie de 600 M\$ de la FPI (la « **facilité de crédit renouvelable** ») aux fins du financement partiel de la

tranche en espèces du prix d'achat de l'acquisition. Aux termes de la convention d'achat régissant l'acquisition, la FPI avait l'option de régler une partie du prix d'achat au moyen de l'émission d'un total de 2 516 011 parts aux vendeurs ou du versement d'un paiement de 34,1 M\$ en espèces aux vendeurs. La FPI a choisi de verser une contrepartie en espèces avant la clôture de l'acquisition. Le nombre de parts visées par le placement de nouvelles parts (dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée intégralement), soit 2 516 011, correspond au nombre de parts que la FPI aurait dû émettre aux vendeurs dans le cadre de l'acquisition si elle n'avait pas choisi de verser une contrepartie en espèces avant la clôture de l'acquisition.

Dispositions

Le 30 septembre 2024, la FPI a vendu la Sunridge Plaza, centre commercial situé dans le nord-est de Calgary, en Alberta, comptant 35 000 pieds carrés de commerces de détail sur rue, pour 14,6 M\$ (la « **disposition de la Sunridge Plaza** »).

Placement de débentures non garanties de rang supérieur

Le 12 août 2024, la FPI a réalisé l'émission d'un capital global de 500 M\$ de débentures non garanties de rang supérieur (les « **débentures** ») dans le cadre d'un placement privé, soit un capital global de 300 M\$ de débentures de série E échéant le 15 mars 2030 et un capital global de 200 M\$ de débentures de série F échéant le 15 mars 2032. Les débentures de série E ont été émises au prix de 999,93 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital et portent intérêt au taux annuel de 4,998 %. Les débentures de série F ont été émises au prix de 999,93 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital et portent intérêt au taux annuel fixe de 5,304 %. Le produit net tiré du placement des débentures a été affecté au remboursement de la dette existante de 307 M\$. Le produit restant tiré du placement des débentures devrait être affecté au remboursement de la dette existante et aux besoins généraux de la fiducie.

Occasions d'acquisition, d'investissement et de disposition éventuelles

La FPI évalue les occasions d'affaires et de croissance et continue d'examiner un certain nombre d'occasions d'acquisition, d'investissement et de disposition dans le but de réaliser ses stratégies commerciales et de croissance. Dans le cours normal des activités, la FPI peut avoir conclu des lettres d'intention non exécutoires et/ou des accords conditionnels toujours en vigueur ou peut par ailleurs engager des pourparlers au sujet d'acquisitions et du financement éventuels de nouveaux actifs, du refinancement des actifs existants, de dispositions éventuelles et de modifications de sa structure du capital, et tous ces éléments pourraient individuellement ou collectivement être importants ou non s'ils évoluaient. Toutefois, rien ne garantit que ces discussions mèneront à un accord définitif et, le cas échéant, quels seront les modalités ou le moment d'une acquisition, d'un investissement ou d'une disposition, ou si une telle acquisition, un tel investissement ou une telle disposition seront réalisés par la FPI. La FPI s'attend à poursuivre activement sa recherche d'autres occasions d'acquisition, de disposition et d'investissement.

PORTEUR VENDEUR

L'Office d'investissement du Régime de pensions du Canada est le porteur vendeur dans le cadre du reclassement aux termes du présent supplément de prospectus.

En date du présent supplément de prospectus, le porteur vendeur exerce un droit de propriété véritable et inscrite ou une emprise sur un total de 50 000 parts de société en commandite privilégiées. En date du 2 octobre 2024, la FPI a reçu de la part du porteur vendeur un avis d'échange de la totalité de ces 50 000 parts de société en commandite privilégiées conformément à leurs modalités contre 2 287 283 parts sous réserve de la clôture du placement, de sorte que l'échange aura lieu immédiatement avant la clôture du placement.

Le tableau qui suit présente les titres détenus par le porteur vendeur en date du présent supplément de prospectus ainsi que les titres qu'il devrait détenir à la réalisation du placement.

Nom du porteur de parts	Titres détenus en propriété avant le placement ⁽¹⁾		Titres faisant l'objet du placement ⁽²⁾	Titres détenus en propriété à la réalisation du placement	
	Nombre	% de la catégorie	Nombre	Nombre	% de la catégorie
Office d'investissement du Régime de pensions du Canada					
Parts	0	0	2 287 283	0	0
Parts de société en commandite privilégiées	50 000	50 %	-	0	0

Notes :

- (1) Le porteur vendeur a la propriété véritable et inscrite des parts de société en commandite privilégiées.
(2) Les parts offertes devant être vendues par le porteur vendeur seront émises au porteur vendeur par la FPI immédiatement avant la clôture du placement au moment de l'échange par le porteur vendeur de parts de société en commandite privilégiées d'une valeur nominale globale de 50 M\$ au prix d'échange de 21,86 \$ la part.

DESCRIPTION DES PARTS

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts, dont 95 443 736 étaient émises et en circulation à la fermeture des bureaux le 2 octobre 2024. Pour obtenir un résumé de certaines caractéristiques importantes des parts, voir la rubrique « Description des parts de fiducie » du prospectus préalable de base et l'information figurant dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau ci-après présente a) la structure du capital consolidé de la FPI au 30 juin 2024; b) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures par la FPI (l'« **émission des débentures** »), du rachat par la FPI, en août 2024, d'un capital total de 67 millions de dollars de ses débentures non garanties de série B à 4,267 % échéant le 30 mars 2025 (le « **rachat** »), du remboursement anticipé par la FPI de sa facilité de crédit à terme non renouvelable de 200 millions de dollars (et du dénouement des swaps de taux d'intérêt connexes) et du remboursement d'un emprunt à terme de 40 millions de dollars garanti par un immeuble de placement (les « **remboursements** »), de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza; c) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition, de la disposition du Sunridge Plaza et de l'échange des parts de société en commandite privilégiées du porteur vendeur immédiatement avant la clôture et le placement (compte non tenu de l'option de surallocation) (collectivement, les « **ajustements** »). Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers consolidés de la FPI, ainsi que des notes y afférentes, lesquels sont intégrés par renvoi au prospectus.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 30 juin 2024 (non audité)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu des ajustements)
Dette			
Débentures non garanties de premier rang	1 000 000 \$	1 433 120 \$	1 433 120 \$
Emprunts hypothécaires	328 609 \$	288 609 \$	288 609 \$
Facilités de crédit	200 000 \$	85 400 \$	67 740 \$
Parts de société en commandite privilégiées convertibles	179 608 \$	100 000 \$	223 415 \$
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 139 844 \$	2 139 844 \$	2 217 671 \$
Total de la structure du capital	3 848 061 \$	4 228 794 \$	4 230 555 \$

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif tiré du placement de nouvelles parts revenant à la FPI, après déduction de la quote-part de la FPI de la rémunération des preneurs fermes de 1 360 833,99 \$ et des frais estimatifs du placement de 400 000,00 \$, s'établira à environ 32 260 015,81 \$. Si les preneurs fermes exercent l'option de surallocation intégralement, le produit net estimatif que la FPI tirera du placement s'élèvera à environ 37 159 012,21 \$, après déduction de la rémunération des preneurs fermes de 1 564 958,84 \$ payable par la FPI et des frais liés au placement, qui sont estimés à 400 000,00 \$.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement de nouvelles parts et le produit net tiré de l'option de surallocation, si elle est exercée, au remboursement d'une partie de la dette contractée aux termes de la facilité de crédit renouvelable aux fins du financement partiel de la tranche en espèces du prix d'achat de l'acquisition, dont la clôture a eu lieu le 1^{er} octobre 2024 (voir « Événements récents - Acquisition de Les Galeries de la Capitale »). La FPI a l'intention d'utiliser les fonds dont elle dispose de la manière indiquée dans le présent supplément de prospectus; toutefois, il pourrait y avoir des circonstances où, pour des raisons commerciales valables, une réaffectation des fonds pourrait être jugée prudente ou nécessaire.

La FPI ne tirera aucun produit du reclassement. Le produit net tiré du reclassement sera payable au porteur vendeur. Les frais du placement seront acquittés par la FPI, étant entendu que la FPI et le porteur vendeur seront chacun responsables de leurs propres frais engagés dans le cadre du placement, y compris tous honoraires juridiques et professionnels et tous débours.

Le produit net du reclassement revenant au porteur vendeur, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 1 422 690,03 \$ payable par le porteur vendeur mais avant déduction des frais du porteur vendeur, devrait s'établir à environ 34 144 560,62 \$. Voir « Porteur vendeur ».

MODE DE PLACEMENT

Conformément aux modalités de la convention de prise ferme, la FPI s'est engagée à créer, à émettre et à vendre, et le porteur vendeur s'est engagé à vendre, et les preneurs fermes se sont engagés, chacun pour sa part, à acheter, à la date de clôture, sous réserve du respect de l'ensemble des exigences juridiques nécessaires et des modalités de la convention de prise ferme, un total de 4 475 119 parts offertes au prix d'offre, pour une contrepartie brute de 34 020 849,80 \$ payable en espèces à la FPI et de 35 567 250,65 \$ payable en espèces au porteur vendeur. Des 4 475 119 parts offertes aux termes du placement, 2 187 836 parts offertes seront émises et vendues au prix d'offre par la FPI dans le cadre du placement de nouvelles parts et 2 287 283 parts offertes seront vendues au prix d'offre par le porteur vendeur dans le cadre du reclassement. La FPI ne recevra aucun produit tiré de la vente de parts offertes par le porteur vendeur.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI versera aux preneurs fermes, en contrepartie de leurs services rendus dans le cadre du placement, sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes correspondant à 4,0 % du produit brut global tiré de la vente de nouvelles parts dans le cadre du placement, et le porteur vendeur versera aux preneurs fermes sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes correspondant à 4,0 % du produit brut global tiré de la vente de parts offertes dans le cadre du reclassement. Le produit net tiré du placement de nouvelles parts revenant à la FPI, après déduction de la quote-part de la FPI de la rémunération des preneurs fermes mais avant déduction des frais du placement, s'établira à 32 660 015,81 \$. Le produit net tiré du reclassement revenant au porteur vendeur, après déduction de la quote-part du porteur vendeur de la rémunération des preneurs fermes mais avant déduction des frais du porteur vendeur, s'établira à 34 144 560,62 \$. Les modalités du placement, y compris le prix d'offre, ont été établies par voie de négociations entre la FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes. Les frais du placement seront acquittés par la FPI, étant entendu que la FPI et le porteur vendeur seront chacun responsables de leurs propres frais engagés dans le cadre du placement, y compris tous honoraires juridiques et professionnels et tous débours. Malgré ce qui précède, les honoraires et débours des conseillers juridiques des preneurs fermes seront payés par les preneurs fermes, sauf que la FPI remboursera l'ensemble de ces honoraires et débours, dans la mesure où ils sont raisonnables, si la vente des parts n'est pas réalisée autrement qu'en raison d'un défaut des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 9 octobre 2024 ou à toute autre date dont la FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes peuvent convenir, mais quoi qu'il en soit au plus tard le 16 octobre 2024. Si la date de clôture du placement ou de l'option de surallocation tombe après la date de clôture des registres relative à la distribution de la FPI pour le mois d'octobre 2024, si le conseil des fiduciaires de la FPI en déclare une (la date de clôture des registres et la date de paiement étant censées être le 31 octobre 2024 et le 15 novembre 2024, respectivement), un paiement en espèces sera effectué a) pour les preneurs fermes ou à leur profit dans la mesure où les preneurs fermes ont engagé les coûts liés à cette distribution à l'égard des parts offertes applicables et/ou des parts placées aux termes de l'option de surallocation, ou b) au profit des acquéreurs des parts offertes et/ou des parts placées aux termes de l'option

de surallocation dans la mesure où ces acquéreurs n'ont pas bénéficié de cette distribution. Dans chaque cas, ce paiement en espèces correspondra au montant de la distribution par part que la FPI a versé à ses porteurs de parts pour le mois d'octobre 2024 comme si ces personnes avaient été des porteurs de parts de la FPI à la date de clôture des registres pour cette distribution, le paiement devant être fait à la dernière des éventualités suivantes à survenir, à savoir : (i) la date de clôture du placement ou de l'option de surallocation, selon le cas; ou (ii) la date à laquelle le paiement est fait aux porteurs de parts de la FPI.

La FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer, en totalité ou en partie, à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture, afin d'acheter un maximum de 328 175 parts offertes supplémentaires au prix d'offre, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, exclusivement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de verser la rémunération des preneurs fermes correspondant à 4,0 % du produit brut tiré des parts offertes vendues aux termes de l'option de surallocation. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, avant déduction des frais du placement, s'établiront à 74 691 221,70 \$, à 2 987 648,87 \$ et à 37 559 012,21 \$, respectivement. Le prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts offertes comprises dans l'option de surallocation acquiert ces parts offertes aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation des preneurs fermes soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription des nouvelles parts à sa cote. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 2 janvier 2025. Les parts visées par le reclassement sont inscrites à la cote de la TSX.

Conformément à la convention de droits d'inscription datée du 31 décembre 2021 intervenue entre Hoopp Realty Inc., Lansdowne Mall Inc., Lansdowne Industrial Inc. (collectivement, les « **investisseurs d'entraînement** ») et la FPI, les investisseurs d'entraînement ont renoncé à leurs droits préférentiels de souscription dans le cadre du placement.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles, et non conjointes ou solidaires. La convention de prise ferme prévoit que si un ou plusieurs des preneurs fermes omettent ou refusent d'acheter leur quote-part du montant global des parts offertes qu'ils ont convenu d'acheter et que le nombre total de parts offertes que ce ou ces preneurs fermes ont convenu d'acheter mais qu'ils ont omis ou refusé d'acheter ne dépasse pas 10 % du nombre total de parts offertes, les autres preneurs fermes seront tenus individuellement d'acheter, au prorata (ou selon une autre proportion dont les preneurs fermes restants peuvent convenir entre eux), les parts offertes que ce ou ces preneurs fermes ont convenu d'acheter mais qu'ils ont omis ou refusé d'acheter. Si le nombre total de parts offertes qu'un ou plusieurs des preneurs fermes ont convenu d'acheter mais qu'ils ont omis ou refusé d'acheter dépasse 10 % des parts offertes, le ou les preneurs fermes restants qui sont en mesure de réaliser l'achat et qui sont disposés à le faire ne seront pas tenus d'acheter des parts offertes, et ils seront libérés de toutes leurs obligations envers la FPI et le porteur vendeur.

Les obligations de chaque preneur ferme aux termes de la convention de prise ferme sont soumises à des conditions et peuvent faire l'objet d'une renonciation à leur appréciation à la survenance de certains événements précisés dans la convention de prise ferme, notamment ceux qui sont décrits dans les clauses de force majeure, de changement réglementaire, d'évolution négative en matière fiscale et de résiliation en cas de changement important qui figurent dans la convention de prise ferme. Toutefois, les preneurs fermes sont individuellement tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes qu'ils se sont engagés à acheter dans le cadre du placement et de les régler s'ils en souscrivent même une seule aux termes de la convention de prise ferme.

La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes auront droit individuellement à une indemnisation par la FPI, d'une part, et le porteur vendeur, d'autre part, à l'égard de certaines responsabilités, y compris celles découlant de la législation sur les valeurs mobilières, ou à un versement à l'égard des paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus d'effectuer à cet égard. La FPI, d'une part, et le porteur vendeur, d'autre part, ont convenu de s'indemniser mutuellement à l'égard des responsabilités relatives à certains renseignements concernant uniquement la partie respective et fournis à l'autre partie aux fins d'utilisation dans le présent supplément de prospectus.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts offertes initialement au prix d'offre indiqué sur la page couverture du présent supplément de prospectus. Après que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes aux termes du présent supplément de prospectus au prix d'offre, le prix d'offre indiqué initialement pourra être réduit et modifié à l'occasion par les preneurs fermes sans toutefois jamais dépasser le prix d'offre indiqué initialement, auquel cas la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'écart entre le prix total payé par les acquéreurs ou souscripteurs pour les parts offertes et le produit brut versé à la FPI et au porteur vendeur par les preneurs fermes. Une telle réduction du prix n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI et au porteur vendeur.

Conformément aux instructions générales de certaines autorités de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts offertes. Cette restriction comporte certaines exceptions, tant que l'achat ou l'offre d'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts offertes ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également les offres d'achat ou les achats autorisés aux termes des règlements administratifs et des règles de la TSX relativement à la stabilisation du marché et aux activités de maintien passif du marché, ainsi que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte d'un client ou en son nom à la suite d'un ordre qui n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception mentionnée, dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts offertes à des niveaux différents de ceux qui se seraient normalement formés sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues à tout moment.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI ne fera pas ce qui suit, directement ou indirectement, sans obtenir le consentement écrit préalable d'au moins deux des preneurs fermes suivants : RBC, Desjardins ou TD (et remettre un avis à ces trois preneurs fermes), pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne saurait être refusé ou retardé de manière déraisonnable : créer, émettre ou vendre (ou convenir de créer, d'émettre ou de vendre ou annoncer une telle convention visant à créer, à émettre ou à vendre), mettre en gage, monétiser ou aliéner autrement des titres de capitaux propres ou des titres ou des instruments financiers dont l'échange, la conversion ou l'exercice permet d'obtenir des titres de capitaux propres de la FPI ou conclure une opération de couverture (que cette opération soit réglée au moyen de la livraison de titres de capitaux propres, d'autres titres, d'espèces ou autrement) à tout moment avant le 90^e jour suivant la clôture du placement; sauf des parts émises (A) à titre de parts incitatives attribuées dans le cadre du régime de parts incitatives existant de la FPI, (B) en règlement d'instruments existants émis en date des présentes, y compris à l'exercice de titres en circulation dont la conversion ou l'échange permet d'obtenir des parts comme des parts de fiducie différées, des parts de fiducie subalternes, des parts de fiducie liées au rendement et des titres échangeables, conformément à leurs modalités, et (C) en contrepartie de l'acquisition de biens ou d'actifs, selon le cas, auprès d'un vendeur sans lien de dépendance. Les fiduciaires et les membres de la haute direction de la FPI conviendront également, avant la clôture, de ne pas, directement ou indirectement, vendre ou convenir de vendre (ou annoncer leur intention de le faire), donner en gage, monétiser ou aliéner autrement des titres de capitaux propres de la FPI ou des titres dont l'échange ou la conversion permet d'obtenir des titres de capitaux propres de la FPI ou conclure une opération de couverture (que cette opération soit réglée au moyen de la livraison de titres de capitaux propres, d'autres titres, d'espèces ou autrement), pendant une période se terminant 90 jours après la clôture; à moins qu'ils n'obtiennent au préalable le consentement écrit d'au moins deux des preneurs fermes suivants : RBC, Desjardins ou TD (et ne remettent un avis à ces trois preneurs fermes), pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne saurait être refusé ou retardé de manière déraisonnable.

Le présent placement est effectué dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada. Sous réserve de la législation applicable et des modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes peuvent offrir les parts offertes aux États-Unis. Les parts offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, par conséquent, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations effectuées aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat à l'égard des parts offertes aux États-Unis. Chaque preneur ferme s'est engagé, pour lui-même et pour les courtiers inscrits aux États-Unis qui sont membres de son groupe et qui présentent des offres et effectuent des ventes aux États-Unis, à ne pas offrir ou vendre les parts à quiconque aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes, en agissant par l'intermédiaire de courtiers inscrits aux États-Unis faisant partie de leur groupe, peuvent offrir de nouveau et revendre les parts offertes acquises auprès de la FPI ou du porteur vendeur aux États-Unis à des « acheteurs institutionnels admissibles », au sens donné au terme *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A(a)(1)* de la Loi de 1933, conformément à la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 et conformément aux lois sur les valeurs mobilières des États applicables. De plus, la convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes offriront et vendront les parts offertes à l'extérieur des États-Unis conformément à la *Rule 903* du *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. Les parts offertes qui seront vendues aux États-Unis seront des « titres soumis à des restrictions », au sens donné à l'expression *restricted securities* dans la *Rule 144(a)(3)* prise en application de la Loi de 1933, qui seront soumis à des restrictions en matière de revente et de transfert aux États-Unis. De plus, tant qu'un délai de 40 jours ne s'est pas écoulé après le début du placement, toute offre ou vente de parts offertes aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait contrevenir aux obligations d'inscription de la Loi de 1933, à moins qu'elle ne soit faite en conformité avec une dispense des exigences d'inscription en vertu de la Loi de 1933.

Hormis certaines exceptions, l'inscription des participations dans les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et les transferts de parts ainsi détenues se feront électroniquement en utilisant le système ITSC de la CDS. À la clôture, la FPI, par l'intermédiaire de son agent des transferts, remettra par voie électronique les parts offertes immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom. Les parts détenues par l'entremise de la CDS doivent être acquises, transférées et déposées aux fins de rachat par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, ce qui comprend les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Tous les droits

des porteurs de parts qui détiennent des parts par l'intermédiaire de la CDS doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par lequel les porteurs de parts détiennent ces parts, et tous les paiements ou autres biens revenant aux porteurs de parts seront effectués ou remis par la CDS ou l'adhérent de la CDS en question. Le porteur d'une part offerte participant au système ITSC ne pourra obtenir de la FPI ou de l'agent des transferts de la FPI un certificat ou un autre instrument attestant la participation ou la propriété de cette personne dans les parts offertes ni, dans la mesure applicable, être inscrit aux registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

Relation entre la FPI et certains preneurs fermes

RBC, Desjardins, TD, Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont des membres du même groupe que des prêteurs aux termes des facilités de crédit existantes (définies ci-après). De plus, la FPI affectera le produit net tiré du placement de nouvelles parts au remboursement d'une partie de la dette aux termes de la facilité de crédit renouvelable. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme un « émetteur associé », au sens du Règlement 33-105, à RBC, à Desjardins, à TD, à Marchés mondiaux CIBC inc., à Financière Banque Nationale Inc. et à Scotia Capitaux Inc.

En date des présentes, la FPI : (i) a prélevé un montant d'environ 100 M\$ aux termes de la facilité de crédit renouvelable, qui arrive à échéance le 4 janvier 2027; et (ii) n'a prélevé aucun montant sur sa facilité de caisse de 10 M\$ (collectivement, les « **facilités de crédit existantes** »). En date des présentes, la FPI respecte l'ensemble des modalités et des engagements importants des facilités de crédit existantes et aucun des prêteurs aux termes des facilités de crédit existantes n'a renoncé à faire valoir un manquement à une facilité de crédit existante depuis sa signature. La situation financière de la FPI n'a pas changé de façon importante depuis que les facilités de crédit existantes ont été conclues ou prises en charge, à l'exception de ce qui a été annoncé publiquement. La décision de placer les parts aux termes des présentes a été prise et les modalités du placement ont été établies par voie de négociations entre la FPI, le porteur vendeur et les preneurs fermes, sans la participation des membres de leur groupe qui sont des prêteurs aux termes des facilités de crédit existantes. Dans le cadre du placement, les preneurs fermes ne tireront pas d'autre avantage que la rémunération des preneurs fermes applicable qui leur est payable aux termes de la convention de prise ferme.

Dans le cours normal de leurs diverses activités commerciales, les preneurs fermes et certains membres de leur groupe pourraient effectuer ou détenir divers placements et négocier activement des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres (ou des titres dérivés connexes) ainsi que des instruments financiers (notamment des prêts bancaires) pour leur propre compte ou pour le compte de leurs clients, et ces activités de placement et de négociation pourraient porter sur des titres de la FPI. Les preneurs fermes ou les membres de leur groupe pourraient également formuler des recommandations de placement indépendantes, des opinions sur les tendances du marché ou des suggestions d'opérations et/ou publier ou exprimer des points de vue sur des recherches indépendantes à l'égard des titres de la FPI, et ils pourraient à tout moment détenir, ou recommander à leurs clients d'acquérir, des positions acheteur et/ou vendeur sur les titres de la FPI.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente une description de toutes les émissions de parts, y compris les émissions de tous les titres convertibles en parts ou pouvant être échangés ou rachetés contre des parts, pour la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

Parts

Date d'émission	Raison de l'émission	Nombre et type de titres	Prix par part (\$)
30 novembre 2023	Émission à titre de contrepartie partielle dans le cadre de l'acquisition du Halifax Shopping Complex par la FPI	2 069 918 parts	13,35 ¹
30 novembre 2023	Émission à titre de contrepartie partielle dans le cadre de l'acquisition du Halifax Shopping Complex par la FPI	125 000 parts de société en commandite privilégiées échangeables ²	21,74 \$

1 ^{er} octobre 2024	Émission à titre de contrepartie partielle dans le cadre de l'acquisition du centre commercial Les Galeries de la Capitale par la FPI	100 000 parts de société en commandite privilégiées échangeables ³	21,86 \$
------------------------------	---	---	----------

Note :

- (1) Représente le cours de clôture des parts le 30 novembre 2023, date de clôture de l'acquisition du Halifax Shopping Complex par la FPI.
- (2) Représente 125 000 parts privilégiées d'une société en commandite filiale de la FPI émises à une valeur nominale de 1 000 \$ la part et échangeables contre des parts au prix d'échange de 21,74 \$ la part, sous réserve des rajustements habituels.
- (3) Représente 100 000 parts privilégiées d'une société en commandite filiale de la FPI émises à une valeur nominale de 1 000 \$ la part et échangeables contre des parts au prix d'échange de 21,86 \$ la part, sous réserve des rajustements habituels.

De plus, au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date des présentes : (i) 227 937 parts de fiducie subalternes ont été émises aux termes du régime de parts incitatives de la FPI, (ii) 58 902 parts de fiducie différées ont été émises aux termes du régime de parts incitatives de la FPI, et (iii) 238 587 parts de fiducie liées au rendement ont été émises aux termes du régime de parts incitatives de la FPI.

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR LES PARTS

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « PMZ.UN ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes des parts ainsi que les volumes des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période de 12 mois précédant la date du présent supplément de prospectus, qui sont affichés par la TSX.

Période	Haut	Bas	Volume
	\$	\$	
Octobre 2023	13,77	12,25	2 618 819
Novembre 2023	14,00	12,26	4 052 059
Décembre 2023	13,92	12,90	3 297 950
Janvier 2024	14,22	13,43	2 634 029
Février 2024	14,10	13,25	3 213 295
Mars 2024	14,01	13,21	2 486 855
Avril 2024	13,97	12,82	2 694 485
Mai 2024	13,80	13,05	2 804 713
Juin 2024	13,70	12,67	3 499 191
Juillet 2024	14,10	13,03	1 976 789
Août 2024	14,97	13,63	2 829 215
Septembre 2024	16,44	14,69	3 150 000
Du 1 ^{er} au 2 octobre 2024	16,46	16,06	180 983

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le sommaire qui suit décrit, en date des présentes, les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables aux termes de la Loi de l'impôt et découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts acquises dans le cadre du placement par un porteur de parts qui, à tous les moments pertinents, pour l'application de la Loi de l'impôt, (i) est (ou est réputé) un résident du Canada, (ii) n'a pas de lien de dépendance avec la FPI, les membres de son groupe, l'un des preneurs fermes et le porteur vendeur, (iii) n'est pas affilié à la FPI, aux membres de son groupe, à l'un des preneurs fermes ou au porteur vendeur, et (iv) détient les parts à titre d'immobilisations. De façon générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts, à la condition que le porteur de parts ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque de caractère commercial. Certains porteurs de parts qui pourraient normalement ne pas être considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisations peuvent avoir le droit, dans certaines circonstances, d'exercer le choix

irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin de faire traiter comme des immobilisations leurs parts ainsi que tout autre « titre canadien » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) dont il est propriétaire au cours de l'année d'imposition où il exerce ce choix et de chaque année d'imposition ultérieure. Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux afin de savoir s'ils ont le droit d'exercer ce choix et s'il est opportun pour eux d'exercer ce choix dans leur situation particulière.

Le présent sommaire ne s'applique pas au porteur de parts : (i) qui est une « institution financière » aux fins des règles d'« évaluation à la valeur du marché » prévues dans la Loi de l'impôt; (ii) qui est une « institution financière déterminée » au sens de la Loi de l'impôt; (iii) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » au sens de la Loi de l'impôt; (iv) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) dans une autre monnaie que la monnaie canadienne; ou (v) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) visant des parts. Un tel porteur de parts devrait consulter son propre conseiller fiscal au sujet des incidences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises dans le cadre du placement. De plus, le présent sommaire n'aborde pas la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a emprunté des fonds pour acquérir des parts dans le cadre du placement.

Le présent sommaire est fondé sur les faits énoncés dans le présent supplément de prospectus, sur certaines déclarations quant à des questions de fait figurant dans une attestation signée par un dirigeant de la FPI et remise aux conseillers juridiques (l'« **attestation du dirigeant** »), sur les dispositions de la Loi de l'impôt et des règlements qui sont en vigueur à la date des présentes, sur toutes les propositions expresses visant à modifier la Loi de l'impôt et les règlements annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada, ou pour son compte, avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), ainsi que sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») ayant été publiées avant la date des présentes. Le présent sommaire suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont proposées, mais rien ne garantit que ces propositions seront adoptées dans leur version actuelle ni même qu'elles seront adoptées. Par ailleurs, le présent sommaire ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications du droit ou des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC, que ce soit par voie de mesures ou de décisions législatives, gouvernementales ou judiciaires, non plus qu'il ne tient compte des autres incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères qui pourraient différer sensiblement de celles qui sont exposées dans le présent supplément de prospectus. La modification de la Loi de l'impôt ou des propositions fiscales pourrait changer sensiblement le statut fiscal de la FPI ou les incidences fiscales d'un placement dans les parts.

Certaines des hypothèses et des incidences dont il est question dans le présent résumé sont fondées en partie sur une décision anticipée en matière d'impôt reçue par la FPI de l'ARC le 12 septembre 2024.

Le présent sommaire énonce les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables à l'acquisition de parts dans le cadre du placement et à la détention ou à la disposition de ces parts. Toutefois, les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation personnelle du porteur de parts, notamment la ou les provinces ou le ou les territoires où le porteur de parts réside ou exerce des activités. Par conséquent, le présent sommaire est de nature générale seulement, il ne décrit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans les parts et il ne vise pas à donner des conseils juridiques ou fiscaux à un éventuel porteur de parts. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales du placement et de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts en fonction de leur situation particulière.

Certaines propositions fiscales publiées le 23 septembre 2024 visant à mettre en œuvre des propositions annoncées initialement dans le budget fédéral 2024 (Canada) (les « **modifications relatives aux gains en capital** ») feraient généralement augmenter le taux d'inclusion des gains en capital d'une demie aux deux tiers avec prise d'effet le 25 juin 2024, sous réserve de règles transitoires applicables aux années d'imposition qui commencent avant et se terminent après le 24 juin 2024, qui prévoient de manière générale un taux combiné pour ces années en fonction généralement de la mesure dans laquelle les gains en capital réalisés au cours de cette année sont réalisés avant ou après cette date de prise d'effet, comme il est expliqué plus en détail ci-après. L'application des modifications relatives aux gains en capital au régime d'imposition de la FPI, au régime d'imposition de la fiducie filiale, au régime d'imposition des sociétés de personnes filiales et au régime d'imposition des porteurs de parts est décrite de façon générale ci-après sous les sous-rubriques « Modifications relatives aux gains en capital » de chacune des rubriques portant sur ces régimes d'imposition. Les descriptions des modifications relatives aux gains en capital ci-après sont de nature générale seulement et ne décrivent pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes découlant de ces propositions fiscales. Les modifications relatives aux gains en capital sont très complexes et pourraient faire l'objet de modifications supplémentaires, et leur application à un porteur de parts donné dépendra de la situation de celui-ci. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des modifications relatives aux gains en capital.

Pour les besoins du présent résumé, le terme « FPI » désigne Primaris Real Estate Investment Trust uniquement et exclut ses entités filiales.

Statut de la FPI

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

Le présent sommaire suppose que la FPI a été en tout temps depuis sa constitution et continuera d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt tant que les parts sont en circulation. Afin d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, la FPI doit notamment être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » au sens de la Loi de l'impôt, résider au Canada pour l'application de la Loi de l'impôt et ne pas être constituée ou exploitée principalement au profit de non-résidents du Canada, et ses seules activités doivent consister en ce qui suit : (i) investir ses fonds dans des biens (sauf un bien réel ou un intérêt sur un bien réel ou un immeuble ou un droit réel sur un immeuble), (ii) acquérir, détenir, entretenir, améliorer, louer ou gérer un bien réel (ou un intérêt sur un bien réel) ou un immeuble (ou un droit réel sur des immeubles) qui constituent des immobilisations pour la FPI, ou (iii) exercer une combinaison des activités visées aux points (i) et (ii), et la FPI doit en tout temps satisfaire à certaines exigences minimales portant sur la propriété et la répartition des parts. Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à quelque moment que ce soit, les incidences fiscales fédérales canadiennes énoncées ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Le présent sommaire est fondé sur l'hypothèse que la FPI sera à tous les moments pertinents admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens des règles prévues dans la Loi de l'impôt qui s'appliquent aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « **règles relatives aux EIPD** »), et que PRR Trust, fiducie dans laquelle la FPI a une participation directe (la « **fiducie filiale** »), et toutes les sociétés de personnes dans lesquelles la FPI a une participation directe ou indirecte (les « **sociétés de personnes filiales** ») ne seront pas une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » au sens des règles relatives aux EIPD. Si l'une de ces hypothèses devait se révéler inexacte, certaines incidences fiscales énoncées ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes.

Règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD prévoient l'imposition de certains revenus d'une fiducie inscrite en bourse qui sont distribués aux investisseurs de celle-ci et l'imposition de certains revenus d'une société de personnes inscrite en bourse de la même façon que si les revenus avaient été gagnés par l'intermédiaire d'une société canadienne imposable, puis distribués sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (tels que ces termes sont définis dans la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

Aux termes des règles relatives aux EIPD, les distributions des « gains hors portefeuille » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu net de cette fiducie. Les gains hors portefeuille sont généralement définis comme un revenu tiré d'une entreprise exploitée par la fiducie intermédiaire de placement déterminée au Canada ou comme un revenu (à l'exception de certains dividendes) tiré, et des gains en capital découlant de la disposition, d'un « bien hors portefeuille » (tel qu'il est décrit ci-après).

Une fiducie intermédiaire de placement déterminée a la responsabilité de payer l'impôt sur le revenu sur une somme correspondant au montant de ces distributions non déductibles au taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition général combiné fédéral et provincial applicable aux sociétés canadiennes imposables. Les distributions non déductibles versées à un porteur de parts d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée sont habituellement réputées constituer des dividendes imposables versés par une société canadienne imposable au porteur de parts en question, qui sont admissibles à titre de « dividendes déterminés » pour l'application des règles de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes prévues dans la Loi de l'impôt pour les particuliers résidents du Canada ainsi que pour le calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (tels que ces termes sont définis dans la Loi de l'impôt), selon le cas, d'une société résidente du Canada. Les « sociétés privées » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (sauf des fiducies), ou au bénéfice d'un tel particulier ou groupe, pourraient devoir payer aux termes de la partie IV de la Loi de l'impôt un impôt (remboursable dans certains cas) sur les dividendes reçus ou réputés reçus dans la mesure où ces dividendes sont déductibles dans le calcul du revenu imposable. Les distributions versées par une fiducie intermédiaire de placement déterminée sous forme de remboursement de capital ne seront généralement pas imposées aux termes des

règles relatives aux EIPD. Des règles similaires s'appliquent de manière à imposer l'équivalent du niveau d'imposition des entreprises à l'égard des gains hors portefeuille d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée.

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent toutefois pas à une fiducie ou à une société de personnes qui est une « filiale exclue » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt). Une entité sera admissible à titre de filiale exclue pour une année d'imposition si les capitaux propres de l'entité (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt pour l'application des règles relatives aux EIPD) ne sont, à aucun moment de l'année : a) ni cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public; b) ni détenus par une personne ou société de personnes autre que les suivantes : (i) une fiducie de placement immobilier (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt); (ii) une société canadienne imposable (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt); (iii) une fiducie intermédiaire de placement déterminée (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt); (iv) une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt); (v) une personne ou une société de personnes qui n'a pas, relativement à la détention d'un « titre » (tel que ce terme est défini dans les règles relatives aux EIPD) de l'entité, de biens dont la valeur est déterminée en totalité ou en partie par rapport à un titre qui est coté ou négocié sur une bourse de valeurs ou un autre marché public; ou (vi) une entité qui est elle-même une filiale exclue.

Sous réserve de l'exception relative aux FPI (décrite ci-après), une fiducie résidente du Canada ou une société de personnes résidente du Canada qui n'est pas une « filiale exclue » sera une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée pour l'application de la Loi de l'impôt, selon le cas, si des placements dans la fiducie ou la société de personnes sont inscrits ou négociés à la cote d'une bourse ou d'un autre marché public et que la fiducie ou la société de personnes détient un ou plusieurs biens hors portefeuille. Les biens hors portefeuille comprennent généralement les placements dans des biens réels situés au Canada, certains placements dans des sociétés et des fiducies résidentes du Canada et dans des sociétés de personnes qui ont des liens déterminés avec le Canada et les biens utilisés dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada.

Exception relative aux FPI

Une fiducie qui est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) pour une année d'imposition (l'« **exception relative aux FPI** ») est exclue de la définition de fiducie intermédiaire de placement déterminée prévue dans la Loi de l'impôt et n'est donc pas assujettie aux règles relatives aux EIPD pour cette année.

Les cinq critères suivants doivent être respectés afin qu'une fiducie puisse être admissible à l'exception relative aux FPI pour l'année d'imposition en question :

- (i) la juste valeur marchande totale des biens hors portefeuille qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année d'imposition inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- (ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- (iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient qui sont des biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, des « biens de revente admissible », une somme au comptant, des dépôts (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts* du Canada ou auprès d'une succursale au Canada d'une banque ou d'une caisse de crédit), des dettes de sociétés canadiennes représentées par des acceptations bancaires et des titres de créance émis ou garantis par le gouvernement canadien ou émis par une province, un gouvernement municipal ou certaines autres institutions publiques admissibles n'est à aucun moment de l'année d'imposition inférieure à 75 % de la « valeur de ses capitaux propres » au moment considéré;
- (v) les « placements » qui y sont faits doivent être inscrits ou négociés au cours de l'année d'imposition à la cote d'une bourse de valeurs ou d'un autre marché public.

De façon générale, les règles relatives aux EIPD contiennent une règle de transparence aux termes de laquelle une fiducie peut être admissible à l'exception relative aux FPI si elle détient ses biens réels indirectement par l'intermédiaire de membres de son groupe ou de certaines autres entités dans lesquelles elle détient une participation importante.

À ces fins, un « bien admissible de FPI » comprend un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une somme au comptant, certaines dettes et un titre d'une « entité déterminée » (tel que ce terme est défini dans les règles relatives aux EIPD) qui tire la totalité ou la quasi-totalité de son « revenu brut de FPI » (pour l'année d'imposition de l'entité qui se termine au cours de l'année d'imposition de la fiducie qui comprend le moment en question) de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation et certains autres biens; et un « bien immeuble ou réel » comprend un titre d'une fiducie qui remplit les critères énoncés ci-dessus aux points (i) à (iv) de l'exception relative aux FPI, ou d'une autre entité (y compris une société de personnes) qui, à supposer qu'elle soit une fiducie, remplirait ces critères, ainsi que certains intérêts sur les biens réels ou droits réels sur les immeubles, mais un bien immeuble ou réel ne comprend pas les biens amortissables, sauf les suivants : (i) les biens amortissables compris (autrement que par suite d'un choix) dans la catégorie 1, 3 ou 31 des déductions pour amortissement, (ii) les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation de ces biens amortissables, ou (iii) les baux ou les droits de tenure à bail visant les biens-fonds ou ces biens amortissables. Les autres termes entre guillemets qui se trouvent dans les critères ci-dessus ont le sens qui leur est attribué dans les règles relatives aux EIPD.

Application à la FPI

L'exception relative aux FPI dont il est question dans les règles relatives aux EIPD comprend certains critères techniques, et l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être établie qu'à la fin de l'année d'imposition en question. Si la FPI était assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes. L'exception relative aux FPI s'applique sur une base annuelle. Par conséquent, même si la FPI n'est pas admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année donnée, elle pourrait y être admissible au cours d'une année ultérieure. Les conseillers juridiques ont été informés que la direction de la FPI a l'intention que la FPI respecte l'exception relative aux FPI, si bien que les règles relatives aux EIPD ne s'appliqueront pas à la FPI au cours de son année d'imposition prenant fin le 31 décembre 2024 ou au cours d'une année ultérieure. En date des présentes, bien que la direction de la FPI soit d'avis que la FPI sera en mesure de respecter les exigences de l'exception relative aux FPI tout au long de son année d'imposition courante, rien ne garantit que la FPI sera admissible à l'exception relative aux FPI et que la FPI et ses porteurs de parts ne seront pas assujettis à l'impôt prévu dans les règles relatives aux EIPD au cours de l'année d'imposition courante de la FPI ou d'années ultérieures. Dans la mesure où elles s'appliquent à la FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient, selon la nature des distributions provenant de la FPI, y compris pour établir la partie de ses distributions qui constitue un revenu et la partie qui constitue des remboursements de capital, avoir un effet défavorable important sur le rendement après impôt de certains porteurs de parts.

L'incidence probable des règles relatives aux EIPD sur le marché pour la négociation des parts reste incertaine. Si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à la FPI, à la fiducie filiale ou à une société de personnes filiale, elles pourraient avoir une incidence défavorable sur le rendement après impôt des investisseurs, la capacité de la FPI à financer des acquisitions futures au moyen de l'émission de parts ou d'autres titres, la qualité marchande des parts et le montant de l'encaisse disponible pour les distributions.

La suite du présent sommaire est assujettie aux règles relatives aux EIPD dont il est question ci-dessus et est fondée sur l'hypothèse que la FPI sera, à tous les moments pertinents, admissible à l'exception relative aux FPI et que la fiducie filiale et chacune des sociétés de personnes filiales ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD.

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond généralement à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, la FPI sera généralement assujettie à l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets réalisés pour l'année en question, le montant du revenu net de la fiducie filiale, y compris les gains en capital imposables nets, payés ou payables à la FPI par la fiducie filiale au cours de l'année d'imposition et sa quote-part du revenu de chaque source des sociétés de personnes filiales dont la FPI est un associé pour leurs exercices respectifs qui clôturent au cours de l'année d'imposition de la FPI ou en même temps que celle-ci, déduction faite de la tranche de ceux-ci que la FPI déduit à l'égard des sommes qui sont payées ou payables ou réputées payées ou payables aux porteurs de parts dans l'année. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement de cette somme au cours de l'année.

À la condition que la fiducie filiale effectue les désignations appropriées, les gains en capital imposables nets réalisés par la fiducie filiale qui sont payés ou payables par la fiducie filiale à la FPI conserveront de fait leur nature entre les mains de la FPI. La FPI

sera tenue de réduire le prix de base rajusté des parts de la fiducie filiale de tout montant payé ou payable par la fiducie filiale à la FPI, sauf dans la mesure où le montant a été inclus dans le calcul du revenu de la FPI ou constituait la part de la FPI de la partie non imposable des gains en capital de la fiducie filiale, dont la partie imposable a été désignée à l'égard de la fiducie filiale. Si le prix de base rajusté de ces parts pour la fiducie filiale devient un montant négatif à tout moment au cours d'une année d'imposition de la FPI, ce montant négatif sera réputé être un gain en capital réalisé par la FPI au cours de cette année d'imposition et le prix de base rajusté de ces parts pour la FPI sera augmenté du montant de ce gain en capital réputé jusqu'à zéro.

La FPI ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur les montants reçus à titre de distributions des sociétés de personnes filiales. De façon générale, les distributions versées par une société de personnes filiale à la FPI entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de la FPI dans la société de personnes filiale en question correspondant au montant de ces distributions. Le revenu attribué à la FPI par une société de personnes filiale pour un exercice de cette société entraînera une augmentation du prix de base rajusté de la participation de la FPI dans cette société de personnes filiale au début de l'exercice suivant. Si, par suite d'une distribution versée à la FPI, le prix de base rajusté des parts de la FPI dans une société de personnes filiale à la fin d'un exercice de la société de personnes filiale en question était par ailleurs un montant négatif, la FPI sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant pour son année d'imposition au cours de laquelle cet exercice prend fin, et le prix de base rajusté des parts de la FPI dans la société de personnes filiale sera alors nul.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, la FPI peut déduire des frais d'administration raisonnables et d'autres frais raisonnables qu'elle engage afin de générer un revenu. De récentes modifications apportées à la Loi de l'impôt (les « **règles de RDEIF** ») restreignent de manière générale la déductibilité des dépenses d'intérêts et de financement d'une société ou d'une fiducie résidant au Canada qui n'est pas une « entité exclue » en fonction d'un ratio fixe du BAIIDA fiscal (calculé conformément aux règles de RDEIF). La FPI ne s'attend pas à ce que les règles de RDEIF aient une incidence défavorable sur la FPI, ses filiales ou les porteurs de parts, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si les règles de RDEIF devaient s'appliquer pour limiter les déductions dont la FPI peut autrement se prévaloir, la composante imposable des distributions versées par la FPI aux porteurs de parts pourrait augmenter, ce qui pourrait réduire le rendement après impôt associé à un placement dans des parts.

La FPI peut aussi déduire dans le calcul de son revenu pour une année une tranche des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts. La tranche des frais d'émission déductibles par la FPI au cours d'une année d'imposition donnée correspond à 20 % du total des frais d'émission, calculés au prorata lorsque l'année d'imposition de la FPI compte moins de 365 jours. Les pertes subies par la FPI (y compris les pertes attribuées à la FPI par des sociétés de personnes filiales et pouvant être déduites par la FPI) ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent généralement être reportées prospectivement et déduites dans le calcul du revenu imposable de la FPI pour des années ultérieures conformément aux règles et aux limites détaillées prévues dans la Loi de l'impôt.

De façon générale, la déclaration de fiducie prévoit que la somme nécessaire pour que la FPI ne soit pas tenue de payer l'impôt sur le revenu qui est prévu à la partie I de la Loi de l'impôt pour chaque année est exigible et payable à la dernière date de distribution de l'année ou, si cette date est antérieure, le 31 décembre de cette année aux personnes qui sont des porteurs de parts à cette date. La FPI a informé les conseillers juridiques de son intention de déduire, pour l'application de la Loi de l'impôt, la somme payée ou payable au moyen d'une somme au comptant ou de parts aux porteurs de parts pour chaque année d'imposition qui est assez élevée pour que la FPI ne paie aucun impôt sur le revenu prévu à la partie I de la Loi de l'impôt à l'égard de chaque année, à l'exception de l'impôt sur les gains en capital réalisés nets que la FPI pourra recouvrer relativement à une telle année au moyen du mécanisme de remboursement des gains en capital décrit ci-après. Par conséquent, à la condition qu'elle fasse ce qui précède, la FPI ne devra généralement pas payer l'impôt sur le revenu non remboursable prévu à la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

Chaque année d'imposition, la FPI aura le droit de réduire (ou de se faire rembourser) tout impôt qu'elle doit payer sur ses gains en capital nets réalisés jusqu'à concurrence d'un montant calculé aux termes de la Loi de l'impôt en fonction des rachats de parts effectués au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'impôt que doit payer la FPI pour cette année d'imposition en raison de la distribution de biens au rachat de parts.

La déclaration de fiducie stipule que la totalité ou une partie de tout revenu (y compris les gains en capital imposables) réalisé par la FPI par suite de rachats en nature peut, au gré des fiduciaires, être considérée comme un revenu payé ou payable au porteur de parts demandant le rachat. Un tel revenu ou la tranche imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu d'un porteur de parts demandant le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital). Toutefois, la FPI n'aura généralement pas droit à une déduction dans le calcul de son revenu à l'égard des montants attribués aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts relativement à un tel revenu, à l'exception des gains en capital imposables si ceux-ci ne sont pas supérieurs au gain en capital imposable qui aurait autrement été réalisé par le porteur de parts qui demande le rachat de ses parts au moment du rachat (à l'appréciation des fiduciaires, qui déploieront des efforts raisonnables pour obtenir les renseignements nécessaires au calcul du coût pour le porteur de

parts). Ainsi, la tranche imposable des distributions versées par la FPI aux porteurs de parts qui ne demandent pas le rachat pourrait en subir le contrecoup. Les conseillers juridiques ont été avisés que la FPI entend, dans la mesure du possible, gérer le rachat de parts de façon qu'aucune déduction de la FPI ne soit refusée en raison de cette limite.

La distribution par la FPI de ses biens, y compris des billets de filiale, dans le cadre d'un rachat en nature de parts sera traitée comme une disposition de ces biens effectuée par la FPI pour un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des biens en question. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la mesure dans laquelle le produit de la disposition de biens détenus au titre du capital est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des biens en question et aux frais de disposition raisonnables.

Modifications relatives aux gains en capital

Selon les règles transitoires prévues dans les modifications relatives aux gains en capital, si la fiducie filiale réalise des gains en capital imposables nets pour son année d'imposition 2024 et attribue un montant de ses gains en capital imposables nets à la FPI (appelé dans la présente rubrique le « **gain attribué** »), la FPI n'inclura pas le montant du gain attribué dans son revenu et sera plutôt réputée réaliser un gain en capital pour son année d'imposition au cours de laquelle l'année d'imposition de la fiducie filiale se termine correspondant au montant du gain attribué divisé par le taux d'inclusion, lequel peut être combiné, qui s'applique à la fiducie filiale pour cette année (le quotient étant appelé dans la présente rubrique un « **gain en capital réputé** »). Le gain en capital réputé sera inclus dans le calcul du revenu de la FPI au taux d'inclusion des gains en capital de la FPI pour l'année, et le solde du gain en capital réputé ne sera pas inclus dans le calcul du revenu de la FPI.

Si la fiducie filiale attribue un gain en capital imposable net qui est payé ou devient payable à la FPI au cours de l'année d'imposition 2024 de la fiducie filiale, à la condition que la fiducie filiale communique à la FPI, sur le formulaire prescrit, la partie du gain en capital réputé qui se rapporte aux gains en capital réalisés (ou réputés réalisés) par la fiducie filiale à la disposition de biens au cours de la période antérieure au 25 juin 2024 et de la période postérieure au 24 juin 2024, la proportion du gain en capital réputé considéré comme réalisé par la FPI au cours de chacune de ces périodes sera établie au prorata en fonction de la partie du gain attribué pour chacune de ces périodes. Les règles transitoires prévoient également que la fiducie filiale peut décider que la partie de tout gain en capital réputé se rapportant à chacune de ces périodes soit déterminée en fonction du nombre respectif de jours compris dans chacune de ces périodes (plutôt qu'en fonction des dates auxquelles les dispositions donnant lieu à des gains en capital ont lieu ou sont réputées avoir lieu). Si la fiducie filiale fait ce choix, la proportion établie dans le cadre de ce choix sera utilisée pour calculer son taux d'inclusion combiné des gains en capital pour son année d'imposition qui comprend le 25 juin 2024.

Selon les règles transitoires prévues dans les modifications relatives aux gains en capital, si la FPI est un associé d'une société de personnes au cours de l'année d'imposition 2024 de la FPI, la FPI sera réputée réaliser directement un gain en capital ou subir une perte en capital jusqu'à concurrence de sa quote-part de tout gain en capital réalisé (ou réputé réalisé) ou de toute perte en capital subie (ou réputée subie) par la société de personnes au cours de l'exercice, plutôt que d'être tenue d'inclure (ou d'être autorisée à déduire) dans le calcul de son revenu une partie du gain en capital imposable ou de la perte en capital déductible connexe de la société de personnes. La FPI sera alors tenue d'inclure (ou autorisée à déduire) la tranche imposable (ou déductible) de ce gain en capital ou de cette perte en capital dans le calcul de son revenu pour l'année. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence avant le 25 juin 2024 et se termine après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé réalisé par la FPI sera réputé provenir d'une disposition de biens effectuée au cours de la période (antérieure au 25 juin 2024 ou postérieure au 24 juin 2024, selon le cas) au cours de laquelle la disposition applicable a eu lieu. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé avoir été réalisé par la FPI sera réputé provenir d'une disposition de biens à la fin de cet exercice.

Imposition de la fiducie filiale

Pour chaque année d'imposition, la fiducie filiale sera généralement assujettie à l'impôt aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour l'année, y compris les intérêts, les gains en capital imposables nets réalisés pour l'année en question et sa quote-part du revenu de chaque source des sociétés de personnes dont la fiducie filiale est un associé pour leurs exercices respectifs qui se terminent au cours de cette année d'imposition ou en même temps que celle-ci, déduction faite de la tranche de ceux-ci que la fiducie filiale déduit à l'égard des sommes qui sont payées ou payables, ou réputées payées ou payables, à la FPI dans l'année. Une somme sera considérée comme payable à la FPI au cours d'une année d'imposition si la FPI a le droit d'exiger le paiement de cette somme au cours de l'année.

La fiducie filiale ne sera généralement pas assujettie à l'impôt sur les montants reçus à titre de distributions d'une société de personnes dont la fiducie filiale est un associé. De façon générale, les distributions versées par une société de personnes à la fiducie filiale entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de la fiducie filiale dans la société de personnes en question

correspondant au montant de ces distributions. Le revenu attribué à la fiducie filiale par une société de personnes pour un exercice de cette société entraînera une augmentation du prix de base rajusté de la participation de la fiducie filiale dans cette société de personnes au début de l'exercice suivant. Si, par suite d'une distribution versée à la fiducie filiale, le prix de base rajusté des parts de la fiducie filiale dans une société de personnes à la fin d'un exercice de la société de personnes en question était par ailleurs un montant négatif, la fiducie filiale sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant pour son année d'imposition au cours de laquelle cet exercice prend fin, et le prix de base rajusté des parts de la fiducie filiale dans la société de personnes sera alors porté à zéro.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la Loi de l'impôt, la fiducie filiale peut déduire des frais d'administration raisonnables et d'autres frais raisonnables qu'elle engage afin de générer un revenu. Si les règles de RDEIF devaient s'appliquer pour limiter les déductions dont la fiducie filiale peut autrement se prévaloir, la composante imposable des distributions versées par la fiducie filiale à la FPI pourrait augmenter.

Les pertes subies par la fiducie filiale (y compris les pertes attribuées à la fiducie filiale par une société de personnes et pouvant être déduites par la fiducie filiale) ne peuvent être attribuées à la FPI, mais elles peuvent généralement être reportées prospectivement et déduites dans le calcul du revenu imposable de la fiducie filiale pour des années ultérieures conformément aux règles et aux limites détaillées prévues dans la Loi de l'impôt.

La déclaration de fiducie de la fiducie filiale prévoit généralement que le montant nécessaire pour s'assurer que la fiducie filiale ne sera pas tenue de payer de l'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour une année donnée sera distribué chaque année aux porteurs de parts. La FPI a informé les conseillers juridiques que la fiducie filiale a l'intention de déduire, pour l'application de la Loi de l'impôt, le montant qui est payé ou payable aux porteurs de parts pour chaque année d'imposition, dans la mesure nécessaire pour s'assurer que la fiducie filiale ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour chaque année. À la condition qu'elle fasse ce qui précède, la fiducie filiale ne devra généralement pas payer d'impôt sur le revenu prévu à la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année. La fiducie filiale pourrait toutefois, dans certaines circonstances, être assujettie à un impôt minimum de remplacement aux termes de la Loi de l'impôt.

Modifications relatives aux gains en capital

Selon les règles transitoires prévues dans les modifications relatives aux gains en capital, si la fiducie filiale est un associé d'une société de personnes au cours de l'année d'imposition 2024 de la fiducie filiale, la fiducie filiale sera réputée réaliser directement un gain en capital ou subir une perte en capital jusqu'à concurrence de sa quote-part de tout gain en capital réalisé (ou réputé réalisé) ou de toute perte en capital subie (ou réputée subie) par la société de personnes au cours de l'exercice, plutôt que d'être tenue d'inclure (ou autorisée à déduire) dans le calcul de son revenu une partie du gain en capital imposable ou de la perte en capital déductible connexe de la société de personnes. La fiducie filiale sera alors tenue d'inclure (ou sera autorisée à déduire) la tranche imposable (ou déductible) de ce gain en capital ou de cette perte en capital dans le calcul de son revenu pour l'année. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence avant le 25 juin 2024 et se termine après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé réalisé par la fiducie filiale sera réputé provenir d'une disposition de biens effectuée au cours de la période (antérieure au 25 juin 2024 ou postérieure au 24 juin 2024, selon le cas) au cours de laquelle la disposition applicable a eu lieu. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé avoir été réalisé par la fiducie filiale sera réputé provenir d'une disposition de biens à la fin de cet exercice.

Imposition des sociétés de personnes filiales

Une société de personnes filiale ne sera pas elle-même assujettie à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt. Toutefois, chacun des associés d'une société de personnes filiale (y compris la FPI ou la fiducie filiale, dans le cas des sociétés de personnes filiales dont la FPI ou la fiducie filiale est un associé) devra inclure (ou pourra déduire) dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de chaque source de cette société de personnes filiale pour l'exercice de cette société de personnes filiale qui clôture au cours de l'année d'imposition ou de l'exercice, selon le cas, du membre du groupe ou en même temps que celui-ci, que ce revenu soit ou non réellement distribué au membre du groupe au cours de l'année. À cette fin, le revenu ou la perte de chacune des sociétés de personnes filiales de chaque source sera calculé pour chaque exercice comme si chacune de celles-ci était une personne distincte résidant au Canada.

Dans le calcul du revenu ou de la perte d'une société de personnes filiale, des déductions peuvent généralement être demandées à l'égard des frais d'administration et d'autres frais engagés afin de générer un revenu d'une entreprise ou d'un bien dans la mesure où il ne s'agit pas de dépenses en immobilisations et où ils sont raisonnables, des intérêts raisonnables sur la dette de la société de personnes filiale en question et de la déduction pour amortissement disponible.

Si les règles de RDEIF devaient s'appliquer afin de restreindre les déductions dont la FPI ou la fiducie filiale peut par ailleurs se prévaloir, la FPI ou la fiducie filiale pourrait être tenue d'inclure un montant dans le calcul de son revenu à l'égard de sa quote-part des dépenses d'intérêts et de financement déduites par une société de personnes filiale dont la FPI ou la fiducie filiale est un associé.

Des sociétés de personnes filiales ont acquis ou pourraient acquérir certains biens avec report d'impôt, d'une façon telle que le coût aux fins de l'impôt de ces biens est inférieur à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition. Par conséquent, pour les besoins de la réclamation de la déduction pour amortissement, la fraction non amortie du coût en capital d'un tel bien acquis par une société de personnes filiale pourrait être inférieur à la juste valeur marchande du bien au moment de l'acquisition. En outre, si une société de personnes filiale dispose d'un ou de plusieurs biens, le gain constaté par cette société de personnes filiale aux fins de l'impôt sera supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si la société de personnes filiale avait acquis les biens selon un coût aux fins de l'impôt correspondant à la juste valeur marchande.

Le revenu ou la perte d'une société de personnes filiale de chaque source pour un exercice sera attribué aux membres de son groupe (y compris la FPI ou la fiducie filiale, dans le cas des sociétés de personnes filiales dont la FPI ou la fiducie filiale est un associé) en fonction de leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, comme il est prévu dans la convention de société de personnes applicable, sous réserve des règles détaillées prévues dans la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions versées à un associé en excédent de sa quote-part du revenu d'une société de personnes filiale pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans cette société de personnes filiale correspondant au montant de cet excédent. Dans certaines circonstances, les distributions versées à un associé par suite desquelles le prix de base rajusté des parts de l'associé serait par ailleurs un montant négatif pourraient donner lieu à un gain en capital réputé, comme il est expliqué aux rubriques « Imposition de la FPI » et « Imposition de la fiducie filiale » ci-dessus.

Si une société de personnes filiale dont la FPI ou la fiducie filiale est un associé devait subir des pertes pour l'application de la Loi de l'impôt, la capacité de la FPI ou de la fiducie filiale à déduire de telles pertes pourrait être limitée par certaines règles de la Loi de l'impôt.

Modifications relatives aux gains en capital

Selon les règles transitoires prévues dans les modifications relatives aux gains en capital, si une société de personnes filiale est elle-même un associé d'une société de personnes au cours d'un exercice de cette société de personnes qui commence avant le 25 juin 2024 et se termine après le 24 juin 2024 ou, dans le cas d'un exercice qui commence après le 24 juin 2024, si la société de personnes filiale est un associé de la société de personnes au cours d'un exercice de la société de personnes filiale qui commence avant le 25 juin 2024 et se termine après le 24 juin 2024, la société de personnes filiale sera réputée réaliser directement un gain en capital ou subir une perte en capital jusqu'à concurrence de sa quote-part de tout gain en capital réalisé (ou réputé réalisé) ou de toute perte en capital subie (ou réputée subie) par la société de personnes au cours de l'exercice, plutôt que d'être tenue d'inclure (ou autorisée à déduire) dans le calcul de son revenu une partie du gain en capital imposable ou de la perte en capital déductible connexe de la société de personnes. La société de personnes filiale sera alors tenue d'inclure (ou autorisée à déduire) la tranche imposable (ou déductible) de ce gain en capital ou de cette perte en capital dans le calcul de son revenu pour l'année. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence avant le 25 juin 2024 et se termine après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé réalisé par la société de personnes filiale sera réputé provenir d'une disposition de biens effectuée au cours de la période (antérieure au 25 juin 2024 ou postérieure au 24 juin 2024, selon le cas) au cours de laquelle la disposition applicable a eu lieu. Lorsque la société de personnes a un exercice qui commence après le 24 juin 2024, un tel gain en capital réputé avoir été réalisé par la société de personnes filiale sera réputé provenir d'une disposition de biens à la fin de cet exercice.

Imposition des Filiales

La FPI peut à l'occasion être propriétaire de biens par l'intermédiaire de sociétés qui sont des filiales en propriété exclusive directe ou indirecte de la FPI (les « **filiales** »). Une telle filiale sera généralement assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu pour l'année.

Dans le calcul du revenu ou de la perte d'une filiale, des déductions peuvent généralement être demandées à l'égard des frais d'administration et d'autres frais engagés afin de générer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, dans la mesure où il ne s'agit pas de dépenses en immobilisations et où ils sont raisonnables, des intérêts raisonnables sur la dette de la filiale en question, sous réserve des règles de RDEIF, et de la déduction pour amortissement disponible.

Toute perte subie par une filiale ne peut pas être attribuée à la FPI (que ce soit directement ou par l'intermédiaire d'une filiale), mais elle peut généralement être reportée rétroactivement et déduite dans le calcul du revenu imposable de la filiale en question au

cours des années précédentes ou encore reportée prospectivement et déduite dans le calcul du revenu imposable de la filiale en question au cours d'années ultérieures conformément aux règles détaillées et aux limites prévues dans la Loi de l'impôt.

Imposition des porteurs de parts

Distributions

Un porteur de parts sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI qui clôture au cours de l'année d'imposition en question du porteur de parts ou en même temps que celle-ci, y compris les gains en capital imposables nets réalisés, qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable, au porteur de parts au cours de l'année d'imposition de la FPI, que cette tranche soit reçue au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement. Toute perte de la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée par la FPI aux porteurs de parts ni être traitée comme une perte des porteurs de parts.

Pourvu que les désignations appropriées soient faites par la FPI, la tranche des dividendes imposables provenant de sociétés canadiennes imposables reçus par la FPI et des gains en capital imposables nets de la FPI qui est payée ou payable à un porteur de parts conservera dans les faits cette qualité et sera considérée comme telle entre les mains du porteur de parts pour l'application de la Loi de l'impôt. Se reporter à la sous-rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital » ci-après.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI, dont la partie imposable a été attribuée par la FPI au porteur de parts, qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable, à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition donnée ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Toute autre somme excédant le revenu net et les gains en capital nets imposables de la FPI qui est payée ou payable, ou réputée payée ou payable, par la FPI à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas incluse dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Un porteur de parts sera tenu de réduire le prix de base rajusté de ses parts de la tranche de toute somme (sauf le produit de disposition à l'égard du rachat de parts et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés par la FPI pour l'année, dont la tranche imposable a été attribuée par la FPI au porteur de parts) payée ou payable par la FPI à ce porteur de parts et qui n'a pas été incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs inférieur à zéro, le montant négatif sera réputé un gain en capital réalisé par le porteur de parts à la disposition de la part et sera ajouté au prix de base rajusté de la part de telle sorte que le prix de base rajusté de la part revienne à zéro. La composition des distributions versées par la FPI, dont certaines tranches pourraient être imposables en totalité ou en partie ou encore non imposables, pourrait changer au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôt des porteurs de parts.

Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été versées à des porteurs de parts à même des dividendes imposables reçus ou réputés reçus par la FPI sur des actions de sociétés canadiennes imposables, les règles habituelles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes s'appliqueront, y compris les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes à l'égard des dividendes désignés en tant que « dividendes déterminés », le cas échéant, par la société. La déduction des dividendes dans le calcul du revenu imposable d'un porteur de parts qui est une société sera généralement offerte, et l'impôt prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt (remboursable dans certains cas) pourrait être payable par les porteurs de parts qui sont des « sociétés privées » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par ou pour un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (sauf des fiducies).

Paiements équivalents aux distributions

Si la clôture du placement ou l'exercice de l'option de surallocation a lieu après la date de clôture des registres pour la distribution de la FPI pour le mois d'octobre 2024 (si le conseil des fiduciaires de la FPI en déclare une), un porteur de parts pourrait avoir le droit de recevoir un paiement équivalent à la distribution, comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Mode de placement ». Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales de la réception d'un tel paiement.

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part (y compris un rachat), le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la mesure dans laquelle le « produit de disposition » (tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt) du porteur de parts est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition n'inclura pas la somme payable par la FPI qui doit autrement être incluse dans le revenu du porteur de parts (comme une somme désignée payable par la FPI à un porteur de parts demandant le rachat sur les gains en capital

imposables ou le revenu de la FPI, comme il est indiqué ci-dessus) ou la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI payable au porteur de parts, dont la partie imposable a été attribuée par la FPI au porteur de parts.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra généralement toutes les sommes payées par le porteur de parts pour la part, sous réserve de certains rajustements, et il pourrait être réduit par les distributions reçues de la FPI, comme il est indiqué ci-dessus. Pour les besoins de l'établissement du prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise (y compris dans le cadre du placement ou au lieu d'une distribution au comptant), il faut établir la moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts appartenant au porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant cette acquisition. Le coût, pour un porteur de parts, de parts reçues au lieu d'une distribution au comptant de revenu de la FPI correspondra au montant de cette distribution qui est réglé au moyen de l'émission de ces parts.

Un rachat de parts en contrepartie d'une somme au comptant ou d'autres actifs de la FPI, comme des billets de filiale, selon le cas, constituera une disposition de ces parts pour un produit de disposition correspondant au montant de cette somme au comptant ou à la juste valeur marchande de ces autres actifs, selon le cas, déduction faite de tout montant désigné payable par la FPI au porteur de parts demandant le rachat sur le revenu ou les gains en capital de la FPI, comme il est décrit ci-dessus. Les porteurs de parts qui exercent leur droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital (ou subiront une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des parts rachetées, majoré des frais de disposition raisonnables. Le traitement fiscal des gains en capital et des pertes en capital est expliqué ci-après à la rubrique « Imposition des gains en capital et des pertes en capital ».

Si le revenu ou le gain en capital réalisé par la FPI à l'égard de la distribution de biens en nature par suite du rachat de parts a été attribué par la FPI au porteur de parts demandant le rachat, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu le revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné. Il est question de la désignation du revenu et des gains en capital aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts à la sous-rubrique « Imposition de la FPI » ci-dessus. Le coût de tout bien distribué en nature par la FPI à un porteur de parts au moment du rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Par la suite, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu les intérêts ou les autres revenus tirés du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Le regroupement de parts de la FPI ne sera généralement pas réputé donner lieu à une disposition de parts par les porteurs de parts. Le prix de base rajusté global, pour un porteur de parts, de la totalité de ses parts ne changera généralement pas par suite du regroupement de parts, mais le prix de base rajusté par part augmentera généralement.

Si un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital subie par le porteur de parts par suite de la disposition sera généralement réduite du montant des dividendes reçus par la FPI et ayant déjà fait l'objet d'une désignation par la FPI en faveur du porteur de parts, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie est un associé d'une société de personnes qui dispose de parts.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de la FPI qui est payé ou payable, ou réputé payé ou payable, à un porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certains types de fiducie prévus dans la Loi de l'impôt) ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de parts par un tel porteur de parts peuvent faire augmenter l'impôt minimum de remplacement que doit payer le porteur de parts aux termes de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur de parts à la disposition réelle ou réputée de parts et le montant de tout gain en capital net imposable attribué par la FPI à un porteur de parts seront inclus dans le revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur de parts à la disposition réelle ou réputée de parts doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts dans l'année de la disposition. Les pertes en capital déductibles qui excèdent les gains en capital imposables au cours d'une année d'imposition peuvent généralement être déduites des gains en capital imposables réalisés au cours des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition subséquente, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci.

Un porteur de parts qui est, tout au long de son année d'imposition, une « société privée sous contrôle canadien » ou, à tout moment durant l'année, une « SPCC en substance » (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire (remboursable dans certains cas) sur certains types de revenu, y compris les gains en capital imposables.

Modifications relatives aux gains en capital

Il est proposé dans les modifications relatives aux gains en capital de faire passer de la moitié aux deux tiers le taux d'inclusion des gains en capital généralement applicable pour établir les gains en capital imposables et les pertes en capital déductibles d'un contribuable pour une année d'imposition donnée. Lorsque l'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition (une « **perte en capital nette** ») est appliqué en réduction des gains en capital imposables réalisés au cours d'une autre année d'imposition pour laquelle un taux d'inclusion différent s'applique, le montant de la perte en capital nette qui peut être appliquée en réduction des gains en capital imposables pour l'année sera ajusté afin que celui-ci corresponde au taux d'inclusion utilisé pour calculer ces gains en capital imposables. Le revenu d'un porteur de parts qui est un particulier (sauf certaines fiducies) pour une année d'imposition donnée au cours de laquelle le taux majoré s'applique sera assujéti à certains ajustements visant à ramener dans les faits son taux d'inclusion net à la moitié en vigueur initialement jusqu'à concurrence de 250 000 \$ des gains en capital nets réalisés (ou réputés réalisés) par le porteur de parts au cours de l'année qui ne sont pas contrebalancés par des pertes en capital nettes reportées rétrospectivement ou prospectivement depuis une autre année d'imposition.

Les modifications relatives aux gains en capital devraient généralement s'appliquer aux années d'imposition se terminant après le 24 juin 2024 (dans le cas d'une année d'imposition qui comprend le 25 juin 2024, la période antérieure au 25 juin 2024 est appelée ci-après la « **première période** » et la période postérieure au 24 juin 2024 est appelée ci-après la « **deuxième période** »). Les modifications relatives aux gains en capital comprennent des règles transitoires qui ajusteront dans les faits le taux d'inclusion des gains en capital d'un contribuable pour une année d'imposition qui comprend le 25 juin 2024 afin d'inclure de façon générale seulement la moitié des « gains en capital nets » (c.-à-d. l'excédent des gains en capital sur les pertes en capital) réalisés par le contribuable au cours de la première période (y compris toute partie d'un gain en capital réputé attribué par une fiducie qui se rapporte ou est réputé se rapporter à une disposition de biens effectuée au cours de la première période aux termes des règles transitoires décrites ci-après), de sorte qu'un contribuable pourrait avoir un taux d'inclusion combiné pour l'année d'imposition 2024.

Selon les règles transitoires prévues dans les modifications relatives aux gains en capital, si la FPI réalise des gains en capital imposables nets pour son année d'imposition se terminant le 31 décembre 2024 et attribue un montant de ses gains en capital imposables nets à un porteur de parts (appelé dans la présente rubrique le « **gain attribué** »), le porteur de parts n'inclura pas le montant du gain attribué dans son revenu et sera plutôt réputé réaliser un gain en capital pour son année d'imposition qui comprend le 31 décembre 2024 correspondant au montant du gain attribué divisé par le taux d'inclusion qui s'applique à la FPI pour cette année (le quotient étant appelé dans la présente rubrique le « **gain en capital réputé** »). Le gain en capital réputé sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts au taux d'inclusion des gains en capital du porteur de parts pour l'année, et le solde du gain en capital réputé ne sera pas inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts.

Si la FPI attribue un gain en capital imposable net qui est payé ou devient payable aux porteurs de parts au cours de son année d'imposition qui se termine le 31 décembre 2024, elle devra communiquer aux porteurs de parts, sur le formulaire prescrit, la partie du gain en capital réputé qui se rapporte aux gains en capital réalisés (ou réputés réalisés) par la FPI à la disposition de biens au cours de la première période et de la deuxième période, respectivement, à défaut de quoi le gain en capital réputé sera réputé se rapporter entièrement aux gains en capital réalisés aux dispositions de biens ayant eu lieu au cours de la deuxième période. Les règles transitoires prévoient également que la FPI peut décider que la partie de tout gain en capital réputé se rapportant à la première période et à la deuxième période soit déterminée en fonction du nombre respectif de jours compris dans chacune de ces périodes (plutôt qu'en fonction des dates auxquelles les dispositions donnant lieu à des gains en capital ont lieu ou sont réputées avoir lieu). Si la FPI fait ce choix, la proportion établie dans le cadre de ce choix sera utilisée pour calculer son taux d'inclusion combiné des gains en capital pour son année d'imposition qui se termine le 31 décembre 2024. La FPI a l'intention d'évaluer si elle doit faire ce choix et communiquera aux porteurs de parts, sur le formulaire prescrit, la partie du gain en capital réputé qui se rapporte aux gains en capital qu'elle a réalisés à la disposition de biens au cours de la première période et de la deuxième période.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts offertes et les activités de la FPI comportent certains risques, que les acquéreurs ou souscripteurs éventuels devraient examiner attentivement avant d'effectuer un placement dans les parts offertes. Outre les risques qui sont décrits dans les présentes, il y a lieu de se reporter à la rubrique « Risques d'entreprise et gestion des risques » du rapport de gestion annuel et de la notice annuelle, lesquels sont intégrés par renvoi dans le prospectus.

Les lecteurs sont également avisés que ces facteurs de risque ne sont pas exhaustifs. D'autres risques et incertitudes dont la FPI n'a pas actuellement connaissance, ou que la FPI juge actuellement négligeables, pourraient également avoir une incidence défavorable sur les activités de la FPI. Si l'un de ces risques devait se matérialiser, l'entreprise, la situation financière

et les résultats d'exploitation de la FPI pourraient s'en ressentir. Par conséquent, le cours des parts pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur placement.

Risques liés au placement

Emploi du produit net

LA FPI PRÉVOIT AFFECTER LE PRODUIT NET DISPONIBLE TIRÉ DU PLACEMENT DE NOUVELLES PARTS DE LA MANIÈRE DÉCRITE À LA RUBRIQUE « STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau ci-après présente a) la structure du capital consolidé de la FPI au 30 juin 2024; b) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures par la FPI (l'« **émission des débentures** »), du rachat par la FPI, en août 2024, d'un capital total de 67 millions de dollars de ses débentures non garanties de série B à 4,267 % échéant le 30 mars 2025 (le « **rachat** »), du remboursement anticipé par la FPI de sa facilité de crédit à terme non renouvelable de 200 millions de dollars (et du dénouement des swaps de taux d'intérêt connexes) et du remboursement d'un emprunt à terme de 40 millions de dollars garanti par un immeuble de placement (les « **remboursements** »), de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza; c) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2024, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition, de la disposition du Sunridge Plaza et de l'échange des parts de société en commandite privilégiées du porteur vendeur immédiatement avant la clôture et le placement (compte non tenu de l'option de surallocation) (collectivement, les « **ajustements** »). Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers consolidés de la FPI, ainsi que des notes y afférentes, lesquels sont intégrés par renvoi au prospectus.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 30 juin 2024 (non audité)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu de l'émission des débentures, du rachat, des remboursements, de l'acquisition et de la disposition du Sunridge Plaza)	Au 30 juin 2024 (non audité — données pro forma, compte tenu des ajustements)
Dette			
Débentures non garanties de premier rang	1 000 000 \$	1 433 120 \$	1 433 120 \$
Emprunts hypothécaires	328 609 \$	288 609 \$	288 609 \$
Facilités de crédit	200 000 \$	85 400 \$	67 740 \$
Parts de société en commandite privilégiées convertibles	179 608 \$	100 000 \$	223 415 \$
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 139 844 \$	2 139 844 \$	2 217 671 \$
Total de la structure du capital	3 848 061 \$	4 228 794 \$	4 230 555 \$

Emploi du produit ». S'il n'est pas utilisé ou affecté en temps opportun à ces fins, le produit net tiré du placement de nouvelles parts pourrait demeurer non affecté, ce qui aurait un effet dilutif pour les porteurs de parts.

Volatilité du cours des parts

Le cours des parts pourrait être volatil. La volatilité pourrait nuire à la capacité des porteurs de parts de vendre les parts à un prix favorable. Les fluctuations du cours des parts peuvent être dues au fait que les résultats d'exploitation de la FPI ne sont pas conformes aux attentes des analystes en valeurs mobilières ou des investisseurs au cours d'un trimestre donné ou peuvent découler de la révision à la baisse des estimations des analystes en valeurs mobilières, de mesures réglementaires adoptées par les gouvernements, de changements défavorables dans les conditions générales sur les marchés ou dans les tendances économiques, d'acquisitions, de dispositions ou d'autres annonces publiques importantes faites par la FPI ou ses concurrents, ainsi que de divers autres facteurs, notamment ceux énoncés à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs ». De plus, les titres sur les marchés boursiers, y compris la TSX, ont connu à l'occasion de fortes fluctuations des cours et du volume des opérations. Ces fluctuations ont entraîné une volatilité des cours des titres qui, bien souvent, était sans lien avec la variation de la performance opérationnelle ou sans commune

mesure avec celle-ci. Par conséquent, les fluctuations générales sur le marché peuvent avoir une incidence défavorable sur les cours des parts.

Ventes ou émissions futures de titres

Sous réserve de la convention de prise ferme, la FPI ou le porteur vendeur peut vendre des parts supplémentaires ou d'autres titres dans le cadre de placements ultérieurs. La FPI peut également émettre des titres supplémentaires pour financer des activités futures. La FPI ne peut pas prévoir la taille des émissions futures de titres ni l'effet, le cas échéant, que des émissions et des ventes futures de titres auront sur le cours des parts. Les ventes ou les émissions d'un nombre important de parts, ou la perception que de telles ventes pourraient survenir, pourraient avoir une incidence défavorable sur les cours des parts au moment en cause. Après toute vente ou émission supplémentaire de parts, les investisseurs subiront une dilution de leurs droits de vote, et la FPI pourrait subir une dilution de son bénéfice par part.

Rendement positif non garanti

Rien ne garantit que les parts généreront un rendement positif à court terme ou à long terme. La détention de parts est hautement spéculative et comporte un haut niveau de risque, et seuls les porteurs qui disposent de ressources financières suffisantes pour assumer ces risques et qui n'ont pas besoin que leur placement leur procure une liquidité immédiate devraient détenir des parts. La détention de parts ne convient qu'aux porteurs qui ont la capacité d'absorber la perte d'une partie ou de la totalité de leurs avoirs.

Admissibilité aux fins de placement

Rien ne garantit que les parts demeureront des placements admissibles pour les régimes exonérés en vertu de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements non admissibles par des régimes exonérés ou de placements interdits par des régimes exonérés.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement sont examinées par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de la FPI, par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du porteur vendeur, et par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. À la date des présentes, les associés et autres avocats respectifs de ces cabinets étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres de la FPI et des membres de son groupe et personnes ayant des liens avec elle.

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

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, situés à Toronto, en Ontario. Le cabinet KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est indépendant de la FPI au sens des règles de déontologie pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels compétents du Canada et par la législation ou la réglementation applicable.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts offertes est Odyssey Trust Company, à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la plus éloignée des dates suivantes : a) la date à laquelle la FPI (i) a déposé le prospectus ou toute modification au moyen de SEDAR+, et le visa obtenu y est affiché, et (ii) a publié et déposé au moyen de SEDAR+ un communiqué annonçant que le document y est accessible; ou b) la date à laquelle le souscripteur ou l'acquéreur a conclu une convention de souscription ou d'acquisition des titres. 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 toute modification de celui-ci contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DU PORTEUR VENDEUR

Le 3 octobre 2024

À notre connaissance, le prospectus 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.

**Office d'investissement du Régime de
pensions du Canada**

Par : (*signé*) Michael Douglas

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 3 octobre 2024

À notre connaissance, le prospectus 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.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc.

Par : (Signé) DAVID SWITZER

Valeurs mobilières Desjardins inc.

Par : (Signé) MARK EDWARDS

Valeurs Mobilières TD Inc.

Par : (Signé) DEREK DERMOTT

Marchés mondiaux CIBC inc.

Par : (Signé) GREG KAY

Financière Banque Nationale Inc.

Par : (Signé) ANDREW WALLACE

Scotia Capitaux Inc.

Par : (Signé) JUSTIN BOSA

Corporation Canaccord Genuity

Par : (Signé) MARK SILVESTRE

Raymond James Ltée

Par : (Signé) ROBERT SUTHERLAND