

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.

Le présent prospectus simplifié a été déposé dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus. À moins qu'une dispense de l'obligation de transmission du prospectus n'ait été accordée ou ne soit par ailleurs ouverte, ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription. Le présent prospectus simplifié est déposé conformément à une dispense de l'obligation de déposer un prospectus préalable de base provisoire dont peuvent se prévaloir les émetteurs établis bien connus.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ni à une personne des États-Unis (au sens qui est donné au terme U.S. Person dans la Regulation S prise en application de la Loi de 1933), pour son compte ou en sa faveur, 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 présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre visant la vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat de titres offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents 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.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission et reclassement

Le 6 août 2024



PRIMARIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**Parts de fiducie
Titres de créance
Reçus de souscription
Bons de souscription
Unités**

Primaris Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») peut à l'occasion offrir et émettre les titres suivants : (i) des parts de fiducie de série A de la FPI (les « **parts de fiducie** »); (ii) des titres de créance non assortis d'une sûreté de rang supérieur ou subordonnés de la FPI (collectivement, les « **titres de créance** »); (iii) des reçus de souscription (les « **reçus de souscription** »); (iv) des bons de souscription (les « **bons de souscription** »); et (v) des titres composés de plus d'une part de fiducie, d'un titre de créance, d'un reçu de souscription et/ou d'un bon de souscription offerts ensemble sous forme d'unité (les « **unités** » et, avec les parts de fiducie, les titres de créance, les reçus de souscription et les bons de souscription, les « **Titres** »), ou toute combinaison des titres susmentionnés, à tout moment au cours de la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (avec les modifications apportées à celui-ci, le « **prospectus** »). Les Titres offerts par les présentes peuvent être offerts séparément ou ensemble, en séries distinctes, selon des montants, des prix et des conditions qui seront énoncés dans un ou plusieurs suppléments de prospectus (chacun d'entre eux, un « **supplément de prospectus** »). Certains des porteurs actuels ou futurs des parts de fiducie (les « **porteurs vendeurs** ») peuvent également offrir et vendre des parts de fiducie aux termes du présent prospectus.

En date des présentes, la FPI se considère comme un « émetteur établi bien connu », au sens attribué à cette expression dans les décisions générales applicables aux émetteurs établis bien connus (définies aux présentes). Voir « Émetteur établi bien connu ».

Les modalités précises importantes de tout placement de titres seront énoncées dans le supplément de prospectus applicable et pourraient comprendre : (i) dans le cas de parts de fiducie, la personne qui effectue le placement des parts de fiducie (la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s)), le nombre de parts de fiducie visées par le placement et le prix d'offre; (ii) dans le cas des titres de créance, la désignation précise des titres de créance, le capital global des titres de créance visés par le placement, la monnaie ou l'unité monétaire en contrepartie de laquelle les titres de créance peuvent être achetés, la date d'échéance, les dispositions relatives au taux d'intérêt, les coupures autorisées, les clauses restrictives, les cas de défaut, les conditions de

rachat au gré de la FPI ou du porteur, les modalités d'échange ou de conversion et toute autre modalité importante propre au placement en cause; (iii) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription visés par le placement, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'échange des reçus de souscription contre des Titres ou d'autres titres et toute autre modalité importante propre au placement en cause; (iv) dans le cas des bons de souscription, le nombre de bons de souscription visés par le placement, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'exercice de ces bons de souscription contre des Titres ou d'autres titres et toute autre modalité importante propre au placement en cause; et (v) dans le cas des unités, le nombre d'unités visées par le placement, le prix d'offre, les modalités des Titres composant les unités, et toute autre modalité importante propre au placement en cause. Un supplément de prospectus peut inclure des modalités variables particulières relatives aux Titres qui ne font pas partie des solutions de rechange et des paramètres décrits dans le présent prospectus.

L'information omise dans le présent prospectus en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables figurera dans un supplément ou dans plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs avec le présent prospectus, à moins qu'une dispense des exigences en matière de livraison de prospectus ne soit ouverte. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus et aux fins seules du placement des Titres visés par le supplément de prospectus.

Le présent prospectus ne vise pas l'émission de titres de créance, ou de Titres dont la conversion, l'échange ou l'exercice donne droit à des titres de créance, à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peut être établi, en totalité ou en partie, par rapport à une ou à plusieurs participations sous-jacentes, y compris un titre de participation ou de créance, une mesure statistique du rendement économique ou financier comme une monnaie, un indice des prix à la consommation, un indice hypothécaire ou le prix ou la valeur d'une ou de plusieurs marchandises ou d'un ou de plusieurs indices ou autres éléments, ou un autre élément ou une autre formule ou encore une combinaison ou un panier des éléments qui précèdent. Cependant, le présent prospectus peut viser l'émission de titres de créance, ou de titres susceptibles d'être convertis en titres de créance ou d'être échangés ou exercés contre des titres de créance, à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peut être établi, en totalité ou en partie, par rapport aux taux publiés d'une autorité bancaire centrale ou d'une ou de plusieurs institutions financières, comme le taux préférentiel ou le taux des acceptations bancaires, ou par rapport à des taux d'intérêt de référence reconnus sur le marché; toutefois, ces titres de créance convertibles ou échangeables peuvent uniquement être convertis en titres de la FPI ou exercés ou échangés contre des titres de la FPI.

Les Titres peuvent être vendus à des preneurs fermes ou par l'entremise de ces derniers, ou à des courtiers agissant pour leur propre compte, par la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s) ou à un ou plusieurs acquéreurs, directement ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), selon le cas, à l'occasion. Les Titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une opération ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou ouverts, comme au cours du marché au moment de la vente (notamment dans le cadre de ventes de parts de fiducie réputées être des « placements au cours du marché » au sens défini dans le *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (le « **Règlement 44-102** »), dont les ventes effectuées directement à la TSX ou sur d'autres marchés existants de négociation pour les Titres), aux prix afférents à ces cours du marché ou à des prix devant être négociés avec les acquéreurs, lesquels prix peuvent varier entre les acquéreurs et au cours de la durée du placement des Titres. Le supplément de prospectus qui se rapporte à un placement donné de Titres précisera la personne qui effectue le placement des Titres (la FPI et/ou, dans le cas des parts de fiducie, le(s) porteur(s) vendeur(s)), le preneur ferme, le courtier ou le placeur pour compte qui a été retenu relativement au placement et à la vente des Titres ainsi que le mode de placement et les conditions du placement de ces Titres, y compris le prix d'offre initial (si le placement est un placement à prix fixe), le mode de calcul du ou des prix d'offre (si le placement est un placement à prix ouvert), le produit net revenant à la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, à la FPI et/ou au(x) porteur(s) vendeur(s) et, dans la mesure applicable, les frais, les escomptes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte ainsi que toutes les autres conditions importantes. Voir « Mode de placement ».

Le présent prospectus pourrait viser un « placement au cours du marché », au sens du Règlement 44-102, de parts de fiducie.

Dans le cadre d'un placement des Titres, sauf un « placement au cours du marché », à moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent, sous réserve de la législation applicable, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser le cours des Titres à un autre niveau que celui qui se serait formé autrement sur le marché libre, ou visant, par ailleurs, à influencer sur ce cours. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues ou abandonnées à tout moment. Le souscripteur ou l'acquéreur de Titres compris dans la position de surallocation des preneurs fermes ou des placeurs pour compte acquiert ces Titres aux termes du supplément de prospectus en question, que la position de surallocation soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Voir « Mode de placement ».

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 ou modifiée et mise à jour de nouveau (la « **déclaration de fiducie** »). Les parts de fiducie qui sont actuellement émises et en circulation sont inscrites 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 de fiducie à la TSX le 2 août 2024, dernier jour de bourse avant le dépôt du présent prospectus, s'établissait à 14,16 \$. **Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les bons de souscription, les reçus de souscription et les unités ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse de valeurs. Il n'existe aucun marché pour la négociation de ces Titres. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de revendre les titres de créance, les bons de souscription, les reçus de souscription et les unités achetés aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable.**

La détention des Titres pourrait avoir sur vous des conséquences fiscales tant au Canada qu'aux États-Unis. Vous devriez lire l'exposé fiscal, le cas échéant, qui figure dans tout supplément de prospectus applicable. Le présent prospectus ou tout supplément de prospectus applicable pourrait ne pas décrire pleinement toutes ces conséquences fiscales. Le rendement pour un acquéreur d'un investissement dans les parts de fiducie n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement du placement initial d'un investisseur dans les parts de fiducie comporte des risques, et le rendement prévu d'un placement dépend de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que la FPI ait l'intention de verser des distributions de liquidités disponibles aux porteurs de parts de fiducie (chacun d'entre eux, un « **porteur de parts** ») conformément à sa politique en matière de distributions, ces distributions en espèces ne sont pas garanties et elles 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 à l'égard des parts de fiducie dépendront de nombreux facteurs, dont le rendement financier des immeubles de la FPI, les obligations relatives à la dette et d'autres obligations contractuelles, les besoins du fonds de roulement et les besoins en capital futurs, qui sont assujettis à un certain nombre de risques. De plus, la valeur marchande des parts de fiducie pourrait baisser si la FPI était incapable d'atteindre ses cibles en matière de distributions en espèces dans l'avenir, et cette diminution pourrait être importante. Il est important qu'un acquéreur de parts de fiducie, ou de titres susceptibles d'être exercés contre des parts de fiducie ou convertis en parts de fiducie ou échangés contre celles-ci, étudie les facteurs de risque précis qui sont décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus (y compris les risques mentionnés dans les documents ou les parties de documents de la FPI qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus, si ceux-ci n'ont pas été remplacés) et les risques mentionnés dans le supplément de prospectus applicable, qui pourraient avoir une incidence sur la FPI et ses activités, sur le secteur immobilier ainsi que sur les Titres, et par conséquent sur la stabilité des distributions touchées par les acquéreurs de parts de fiducie, ou de titres susceptibles d'être exercés contre des parts de fiducie ou convertis en parts de fiducie ou échangés contre celles-ci.

Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au Suite 2720, 181 Bay Street, Toronto (Ontario) M5J 2T3. La FPI n'est pas une société de fiducie, et elle n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent 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 de fiducie ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

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 ».

Aucun preneur ferme ou courtier n'a participé à la rédaction du présent prospectus ni n'en a examiné la teneur.

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	1	RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	7
ÉNONCÉS PROSPECTIFS ET INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE	1	EMPLOI DU PRODUIT	7
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3	MODE DE PLACEMENT	7
ACTIVITÉS DE LA FPI	4	PORTEURS VENDEURS.....	9
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	4	CERTAINES INCIDENCES FISCALES	9
DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE	5	FACTEURS DE RISQUE	9
DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCE	5	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	10
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION.....	6	EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES ÉTRANGÈRES.....	10
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION	6	DISPENSES	10
DESCRIPTION DES UNITÉS	7	ÉMETTEUR ÉTABLI BIEN CONNU	10
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	7	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	11
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION.....	7	ATTESTATION DE LA FPI.....	A-1

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent prospectus, le terme « **FPI** » désigne Primaris Real Estate Investment Trust et ses filiales sur une base consolidée.

Le terme « dollars » et le symbole « \$ » font référence au dollar canadien.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS ET INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE

Certains renseignements figurant (ou intégrés par renvoi) dans le présent 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 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 rezonage 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). 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 présent 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 présent 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 de fiducie; 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 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 « Prévisions financières » 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 présent 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 présent prospectus ne sont valables qu'à la date du présent 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.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

En date des présentes, les documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- a) les états financiers consolidés audités de la FPI et les notes y afférentes pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022, avec le rapport des auditeurs sur ceux-ci (les « **états financiers annuels** »);
- b) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI au 30 juin 2024 et pour le trimestre et le semestre clos à cette date (les « **états financiers intermédiaires** »);
- d) le rapport de gestion de la FPI pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 (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.

Les documents du type de ceux qui sont décrits à l'article 11.1 de l'annexe A1 du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, que la FPI a déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables des provinces et des territoires du Canada après la date du présent prospectus et pendant la période de validité du présent prospectus sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Tout modèle de « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 44-101 sur les obligations générales relatives au prospectus* (le « **Règlement 44-101** »)) déposé après la date d'un supplément de prospectus donné et avant la fin du placement des Titres offerts aux termes de ce supplément de prospectus (et du présent prospectus) est réputé intégré par renvoi dans ce supplément de prospectus.

Un supplément de prospectus contenant les modalités particulières des Titres et de leur placement sera transmis (sauf lorsqu'une dispense de ces obligations de transmission est ouverte), avec le présent prospectus, aux souscripteurs de ces Titres et sera réputé être intégré dans le présent prospectus aux fins de la législation sur les valeurs mobilières à la date du supplément du prospectus, mais seulement aux fins du placement des Titres auxquels ce supplément du prospectus se rapporte.

Toute déclaration figurant dans les présentes ou dans un document (ou une partie de document) intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document (ou toute autre partie de document) déposé actuellement ou ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il est obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Une déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne fait pas partie du présent prospectus ni n'est réputée en faire partie, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.

À la suite du dépôt d'un rapport financier intermédiaire et du rapport de gestion connexe de la FPI auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée de validité du présent prospectus, les rapports financiers intermédiaires antérieurs et rapport de gestion connexe de la FPI déposés seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de Titres aux termes des présentes. À la suite du dépôt de nouveaux états financiers annuels et du rapport de gestion connexe de la FPI auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée de validité du présent prospectus, les états financiers annuels antérieurs et le rapport de gestion connexe de la FPI déposés ainsi que les rapports financiers intermédiaires antérieurs et rapport de gestion connexe de la FPI déposés seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de Titres aux termes des présentes. À la suite du dépôt d'une nouvelle notice annuelle de la FPI auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée de validité du présent prospectus, malgré toute indication contraire aux présentes, les documents suivants seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de Titres aux termes des présentes : (i) la notice annuelle précédente; (ii) les déclarations de changement important déposées par la FPI avant la fin de l'exercice visé par la nouvelle notice annuelle déposée; (iii) les déclarations d'acquisition d'entreprise déposées par la FPI à l'égard d'acquisitions réalisées avant le début de l'exercice visé par la nouvelle notice annuelle déposée; et (iv) les circulaires de sollicitation de procurations de la FPI déposées avant le début de l'exercice de la FPI visé par la nouvelle notice annuelle déposée. À la suite du dépôt d'une nouvelle circulaire de sollicitation de procurations par la direction établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la FPI auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée de validité du présent prospectus, la circulaire de sollicitation de procurations antérieure établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la FPI sera réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de Titres aux termes des présentes.

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 (les « **immeubles HOOPP** ») auprès du Healthcare of Ontario Pension Plan pour une contrepartie d'environ 800 M\$, soit environ 600 M\$ de parts de fiducie et environ 200 M\$ en espèces (l'« **opération avec le HOOPP** »).

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. 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.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Aucun changement significatif n'a été apporté à la structure du capital consolidé de la FPI depuis le 30 juin 2024, soit la date de clôture de la dernière période de la FPI, qui n'a pas été déclaré dans le présent prospectus ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi.

DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE

Pour obtenir une description des conditions générales des parts de fiducie, voir la description de celles-ci dans la notice annuelle courante de la FPI qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

La FPI a adopté une politique en matière de distributions, tel qu'il lui est permis de le faire aux termes de sa déclaration de fiducie, aux termes de laquelle la FPI verse aux porteurs de parts des distributions en espèces mensuelles. Aux termes de la déclaration de fiducie, le moment et le montant des distributions versées relèvent entièrement des fiduciaires de la FPI, de même que l'adoption, la modification ou la révocation d'une politique en matière de distributions.

Parts de fiducie

Une part de fiducie représente une participation véritable indivise proportionnelle d'un porteur de parts dans la FPI et lui confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au pro rata à toute distribution effectuée par la FPI, que ce soit du revenu net, des gains en capital réalisés nets ou de toute autre somme et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, de droits dans le reliquat des actifs nets de la FPI après le règlement de l'ensemble des obligations.

Parts spéciales à droit de vote

Les parts spéciales à droit de vote (les « **parts spéciales à droit de vote** ») sont des parts spéciales à droit de vote non participantes du capital de la FPI qui ne confèrent aucun droit économique dans la FPI ou dans les distributions ou les actifs de la FPI. Les parts spéciales à droit de vote ne peuvent être émises que dans le cadre ou à l'égard de l'émission de titres d'une fiducie, d'une société en commandite ou d'une société, sauf la FPI, qui sont convertibles en parts de fiducie ou échangeables directement contre des parts de fiducie, sans versement de contrepartie supplémentaire à cet égard (ces titres étant appelés des « **titres échangeables** »), selon les modalités et conditions pouvant être établies par les fiduciaires de la FPI. Les parts spéciales à droit de vote seront automatiquement annulées, sans que les fiduciaires de la FPI n'aient à prendre de mesure supplémentaire, et l'ancien porteur de ces parts spéciales à droit de vote cessera d'avoir tout droit s'y rapportant au moment de l'émission de parts de fiducie à la conversion, à l'échange ou à l'annulation des titres échangeables connexes. À toute assemblée des porteurs de parts et des porteurs de parts spéciales à droit de vote et à l'égard de toute résolution écrite de ces porteurs, une part spéciale à droit de vote donne droit au nombre de voix correspondant au nombre de parts de fiducie contre lesquelles ou en lesquelles les titres échangeables auxquels cette part spéciale à droit de vote se rapporte peuvent être échangés ou convertis.

À la date du présent prospectus, aucune part spéciale à droit de vote n'est en circulation.

DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCE

Le texte qui suit énonce certaines conditions générales des titres de créance. Les conditions propres aux titres de créance offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les conditions générales décrites ci-après s'appliquent à ces titres de créance seront décrites dans ce supplément de prospectus. Ni la description qui suit, ni aucune description des titres de créance figurant dans le supplément de prospectus applicable ne prétendent être exhaustives, et elles sont présentées entièrement sous réserve de l'acte applicable et, le cas échéant, des conventions accessoires se rapportant à ces titres de créance.

Les titres de créance seront des obligations non assorties d'une sûreté directe de la FPI et seront des créances de rang supérieur ou subordonnées de la FPI, tel qu'il est décrit dans le supplément de prospectus applicable. Les titres de créance de rang supérieur auront égalité de rang, quant au droit de paiement, avec toutes les autres créances non garanties et non subordonnées de la FPI. Les titres de créance subordonnés seront subordonnés, quant au droit de paiement, au paiement antérieur intégral des titres de créance de rang supérieur et de toutes les autres créances de rang supérieur de la FPI.

Les titres de créance seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes intervenus entre la FPI et une institution financière à laquelle la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) s'applique ou une institution financière organisée aux termes des lois d'une province canadienne et autorisée à exercer ses activités à titre de fiduciaire en vertu de la législation provinciale applicable et un ou plusieurs fiduciaires ou co-fiduciaires (chacune de ces institutions étant un « **fiduciaire pour les débentures** »), en leur version complétée et modifiée (individuellement, un « **acte de fiducie** » et collectivement, des « **actes de fiducie** »). Les énoncés faits aux termes des présentes portant sur tout acte de fiducie et les titres de créance devant être émis aux termes de cet acte de fiducie résument certaines dispositions prévues relatives à ceux-ci; ils ne prétendent pas être complets et sont présentés entièrement sous réserve de l'ensemble des dispositions de l'acte de fiducie applicable.

Chaque supplément de prospectus applicable stipulera les conditions et les autres renseignements à l'égard des titres de créance qui en feront l'objet, notamment, le cas échéant : (i) la désignation, le capital global et les coupures autorisées de ces titres de créance; (ii) la devise ou l'unité monétaire dans laquelle les titres de créance peuvent être achetés et la devise ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et l'intérêt, le cas échéant, sont payables (dans les deux cas, s'il s'agit d'une monnaie autre que le dollar canadien); (iii) le pourcentage du capital auquel ces titres de créance seront émis; (iv) la date ou les dates auxquelles ces titres de créance viendront à échéance; (v) le taux ou les taux annuels auxquels ces titres de créance porteront intérêt (le cas échéant) ou la méthode de calcul de ces taux (le cas échéant); (vi) les dates auxquelles l'intérêt sera payable et les dates de clôture des registres applicables à ces paiements; (vii) le fiduciaire pour les débentures selon l'acte de fiducie aux termes duquel les titres de créance doivent être émis; (viii) toute modalité de remboursement ou les conditions qui permettraient l'extinction des titres de créance; (ix) la question de savoir si les titres de créance doivent être émis sous forme nominative, sous forme d'inscription en compte, au porteur ou sous forme de titres globaux temporaires ou permanents et le mode d'échange, de cession et de propriété de ces titres; (x) toute modalité d'échange ou de conversion; (xi) si ces titres de créance seront subordonnés à d'autres dettes de la FPI; (xii) toute disposition relative à un fonds d'amortissement ou d'achat; (xiii) tout facteur de risque important associé aux titres de créance; et (xiv) toute autre condition particulière importante. Il est entendu que les titres de créance convertibles ou échangeables visés par le présent prospectus doivent être convertibles en titres de la FPI ou échangeables contre des titres de la FPI.

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Le texte qui suit énonce certaines conditions générales des reçus de souscription. Les conditions propres aux reçus de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les conditions générales décrites ci-après s'appliquent à ces reçus de souscription seront décrites dans ce supplément de prospectus. Ni la description qui suit, ni aucune description des reçus de souscription figurant dans le supplément de prospectus applicable ne prétendent être exhaustives, et elles sont présentées entièrement sous réserve de la convention relative aux reçus de souscription applicable et, le cas échéant, des conventions accessoires et des conventions de dépôt se rapportant à ces reçus de souscription.

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions relatives aux reçus de souscription. La FPI pourrait émettre des reçus de souscription pouvant être échangés par leurs porteurs contre des Titres ou d'autres titres à la réalisation de certaines conditions.

Chaque supplément de prospectus applicable présentera les conditions et les autres renseignements se rapportant aux reçus de souscription offerts aux termes de ce supplément, notamment, s'il y a lieu, (i) le nombre de reçus de souscription, (ii) le prix auquel les reçus de souscription sont offerts, (iii) les conditions préalables à l'échange de reçus de souscription contre des Titres ou d'autres titres et les conséquences de la non-réalisation de ces conditions, (iv) les conditions et les formalités d'échange des reçus de souscription contre des Titres ou d'autres titres, (v) le nombre de Titres ou d'autres titres pouvant être émis ou remis au moment de l'échange de chaque reçu de souscription, (vi) les dates ou les périodes au cours desquelles les reçus de souscription peuvent être échangés contre des Titres ou d'autres titres, (vii) la question de savoir si les reçus de souscription et les Titres sous-jacents ou d'autres titres seront émis sous forme entièrement nominative ou sous forme d'inscription en compte seulement, (viii) tout autre droit ou privilège ou toute autre restriction ou condition rattachés aux reçus de souscription, (ix) tout facteur de risque important associé aux reçus de souscription et aux Titres sous-jacents ou à d'autres titres, et (x) toute autre modalité précise importante des reçus de souscription.

DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION

Le texte qui suit énonce certaines conditions générales des bons de souscription. Les conditions propres aux bons de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les conditions générales décrites ci-après s'appliquent à ces bons de souscription seront décrites dans ce supplément de prospectus. Ni la description qui suit, ni aucune description des bons de souscription figurant dans le supplément de prospectus applicable ne prétendent être exhaustives, et elles sont présentées entièrement sous réserve de la convention relative aux bons de souscription applicable et, le cas échéant, des conventions accessoires et des conventions de dépôt se rapportant à ces bons de souscription.

Chaque série de bons de souscription sera émise aux termes d'un acte distinct conclu dans chaque cas entre la FPI et un agent pour les bons de souscription que la FPI aura choisi. Chaque supplément de prospectus applicable stipulera les conditions et les autres renseignements à l'égard des bons de souscription offerts aux termes de celui-ci, notamment, le cas échéant, (i) le titre ou la désignation des bons de souscription, (ii) le nombre de bons de souscription offerts et le prix d'offre, (iii) le nombre de Titres ou des autres titres de la FPI pouvant être acquis à l'exercice des bons de souscription et les formalités d'exercice, (iv) le prix d'exercice des bons de souscription, (v) les dates auxquelles les bons de souscription peuvent être exercés ou les périodes au cours desquelles ils peuvent l'être et le moment auquel ils expirent, (vi) la désignation et les

conditions de tout autre titre avec lequel les bons de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de bons de souscription qui seront offerts avec chaque autre titre, (vii) les conséquences fiscales importantes liées à la propriété, à la détention et à l'aliénation des bons de souscription, (viii) tout montant minimum ou maximum de bons de souscription pouvant être exercés à un moment donné, (ix) la question de savoir si les bons de souscription seront émis sous forme entièrement nominative ou sous forme d'inscription en compte seulement, (x) tout facteur de risque important associé aux bons de souscription, et (xi) toute autre modalité importante des bons de souscription, y compris la cessibilité et les conditions de rajustement et le fait que les bons de souscription seront inscrits à la cote d'une bourse ou non. Avant l'exercice de leurs bons de souscription, les porteurs de bons de souscription ne jouiront pas des droits des porteurs de titres sous-jacents susceptibles d'être émis à l'exercice des bons de souscription.

DESCRIPTION DES UNITÉS

Le texte qui suit énonce certaines conditions générales des unités. Les conditions propres aux unités offertes aux termes d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les conditions générales décrites ci-après s'appliquent à ces unités seront décrites dans ce supplément de prospectus. Ni la description qui suit, ni aucune description des unités figurant dans le supplément de prospectus applicable ne prétendent être exhaustives, et elles sont présentées entièrement sous réserve de toute convention, convention accessoire et convention de dépôt se rapportant à ces unités.

Les unités sont des titres composés de plus d'un des autres Titres décrits dans le présent prospectus, offerts ensemble à titre d'unité. Une unité est habituellement émise de manière à ce que son porteur soit également le porteur de chaque Titre qui la compose. Ainsi, le porteur d'une unité aura les droits et les obligations qui sont associés au porteur de chaque Titre qui compose cette unité. La convention relative aux unités, le cas échéant, aux termes de laquelle une unité est émise peut prévoir que les Titres composant cette unité ne puissent être détenus ou cédés séparément à quelque moment que ce soit ou avant une date stipulée.

Chaque supplément de prospectus applicable stipulera les conditions et les autres renseignements à l'égard des unités offertes aux termes de celui-ci, notamment, le cas échéant, (i) la désignation et les conditions des unités et des Titres qui composent celles-ci, y compris le fait que ces Titres puissent être détenus ou cédés séparément ou non et dans quelles circonstances ils peuvent l'être, le cas échéant, (ii) toute disposition relative à l'émission, au paiement, au règlement, à la cession ou à l'échange des unités ou des Titres qui les composent, (iii) le fait que les unités seront émises sous forme nominative, d'inscription en compte seulement ou de certificat global, (iv) tout facteur de risque important associé aux unités, et (v) toute autre modalité importante des unités.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Les ventes ou les placements antérieurs des Titres seront fournis au besoin dans un supplément de prospectus relativement à l'émission de Titres aux termes de ce supplément de prospectus.

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION

Les cours des Titres et le volume des opérations sur ceux-ci seront fournis, au besoin, dans chaque supplément de prospectus au présent prospectus.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés au besoin dans le supplément de prospectus relatif à l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de la vente de Titres sera décrit dans le supplément de prospectus relatif à l'émission de Titres en question. La FPI ne recevra aucun produit tiré de la vente de parts de fiducie par le(s) porteur(s) vendeur(s).

MODE DE PLACEMENT

Les Titres peuvent être vendus à des preneurs fermes ou par l'entremise de ces derniers, ou à des courtiers agissant pour leur propre compte, par la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s) ou à un ou plusieurs acquéreurs, directement ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés par la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s) à l'occasion. Les Titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre

d'une opération ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou ouverts, comme au cours du marché au moment de la vente (notamment dans le cadre de ventes réputées être des « placements au cours du marché » au sens défini dans le Règlement 44-102, dont les ventes effectuées directement à la TSX ou sur d'autres marchés existants de négociation pour les Titres), aux prix afférents à ces cours du marché ou à des prix devant être négociés avec les acquéreurs, lesquels prix peuvent varier entre les acquéreurs et au cours de la durée du placement des Titres. Le supplément de prospectus qui se rapporte à un placement donné de Titres précisera la personne qui effectue le placement des Titres (la FPI et/ou, dans le cas des parts de fiducie, le(s) porteur(s) vendeur(s)), chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte qui a été retenu relativement au placement et à la vente des Titres ainsi que le mode de placement et les conditions du placement de ces Titres, y compris le prix d'offre initial (si le placement est un placement à prix fixe), le mode de calcul du prix d'offre (si le placement est un placement à prix ouvert), le produit net revenant à la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, à la FPI et/ou au(x) porteur(s) vendeur(s) et, dans la mesure applicable, les frais, les escomptes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte ainsi que toutes les autres conditions importantes. Seuls les preneurs fermes ainsi nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes relativement aux Titres offerts par le supplément de prospectus en cause.

Si des preneurs fermes achètent des Titres de la FPI pour leur propre compte, ceux-ci acquerront les Titres pour leur propre compte et pourront les revendre à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations, y compris des opérations de gré à gré, à un prix d'offre fixe ou à des prix variables établis au moment de la vente, aux cours du marché au moment de la vente ou à des prix reliés à ces cours du marché. Les obligations des preneurs fermes d'acheter les Titres seront assujetties à certaines conditions préalables et les preneurs fermes seront tenus d'acheter la totalité des Titres offerts par le supplément de prospectus (sauf les Titres qui peuvent être visés par une option de surallocation) si même un seul Titre est acheté. Le prix d'offre et les escomptes ou concessions consentis, consentis de nouveau ou encore versés aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte peuvent être modifiés à l'occasion.

Les Titres peuvent être également vendus (i) directement par la FPI ou, dans le cas des parts de fiducie, par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), aux prix et selon les modalités convenus par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), selon le cas, et l'acheteur, ou (ii) par l'entremise de placeurs pour compte désignés par la FPI et/ou les porteurs vendeurs, selon le cas, à l'occasion. Les placeurs pour compte qui participent au placement et à la vente des Titres à l'égard desquels le présent prospectus est remis seront nommés, et les commissions payables par la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), selon le cas, à ces placeurs pour compte seront indiquées dans le supplément de prospectus. À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus, le placeur pour compte agirait dans le cadre d'un placement pour compte pendant la période de son mandat.

La FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), selon le cas, peuvent convenir de verser aux preneurs fermes une commission à l'égard des divers services relatifs à l'émission et à la vente des Titres placés aux termes des présentes. Une telle commission sera versée par prélèvement sur les fonds généraux de la FPI. Les preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte qui participent au placement des Titres peuvent avoir droit, aux termes de conventions qu'ils concluront avec la FPI et/ou le(s) porteur(s) vendeur(s), à une indemnisation de la part de la FPI 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 ces preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent être tenus d'effectuer relativement à ces responsabilités. La nature d'une telle indemnisation et les modalités importantes de celle-ci seront énoncées dans le supplément de prospectus applicable.

Chaque placement initial de titres de créance, de bons de souscription, de reçus de souscription ou d'unités sera une nouvelle émission de titres sans marché établi. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les bons de souscription, les reçus de souscription ou les unités ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse de valeurs. Certains courtiers pourraient créer un marché pour la négociation de ces Titres, mais ne seront pas obligés de le faire, et ils pourraient interrompre ce marché à tout moment sans avis. Aucune garantie ne peut être donnée qu'un courtier créera un marché pour la négociation de ces Titres ni quant à la liquidité du marché de négociation des Titres en question, s'il y en a un.

Dans le cadre d'un placement des Titres, sauf un « placement au cours du marché », à moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent, sous réserve de toute législation en valeurs mobilières applicable, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser le cours des Titres à un autre niveau que celui qui se serait formé autrement sur le marché libre, ou visant, par ailleurs, à influencer sur ce cours. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues ou abandonnées à tout moment. Chaque supplément de prospectus énoncera les modalités de telles opérations.

Aucun preneur ferme ou placeur pour compte participant à un « placement au cours du marché » aux termes du présent prospectus ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un preneur ferme ou un placeur pour compte ne peuvent, dans le cadre du placement, attribuer des titres en excédent de l'émission ou conclure une opération visant à stabiliser ou à maintenir le cours des Titres ou de titres de la même catégorie que les titres placés aux termes du présent prospectus, y compris la vente d'un nombre ou d'un capital global de titres qui aurait pour effet de créer pour le preneur ferme ou le courtier une position de surallocation dans les Titres.

PORTEURS VENDEURS

Un ou plusieurs porteurs vendeurs peuvent vendre des parts de fiducie aux termes du présent prospectus par voie de reclassement. Le supplément de prospectus visant ou comprenant un placement de parts de fiducie par un ou plusieurs porteurs vendeurs comprendra les renseignements suivants, dans la mesure où ils sont requis par les lois en valeurs mobilières applicables :

- les noms du ou des porteur(s) vendeur(s);
- le nombre de parts de fiducie dont chaque porteur vendeur est propriétaire ou sur lesquelles il exerce un contrôle ou une emprise, ou la valeur de telles parts;
- le nombre de parts de fiducie placées pour le compte de chaque porteur vendeur, ou la valeur de telles parts;
- le nombre de parts de fiducie dont le(s) porteur(s) vendeur(s) seront propriétaires après le placement, ou la valeur de telles parts, de même que le pourcentage de l'ensemble des parts de fiducie en circulation que représente le nombre ou la valeur de ces parts;
- si les parts de fiducie appartiennent au(x) porteur(s) vendeur(s) qui ont à la fois qualité de porteurs inscrits et qualité de propriétaires véritables ou seulement une de ces qualités;
- la date ou les dates où le(s) porteur(s) vendeur(s) ont souscrit les parts de fiducie;
- si le(s) porteur(s) vendeur(s) ont souscrit des parts de fiducie au cours de la période de 12 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, le prix total payé par le porteur vendeur pour ces parts et le prix moyen par titre;
- si le(s) porteur(s) vendeur(s) ont des liens avec une autre personne ou société nommée en tant que porteur principal de titres comportant droit de vote dans la circulaire de sollicitation de procurations de la FPI, et les faits importants concernant la relation, ou si le(s) porteur(s) vendeur(s) sont membres du même groupe que cette autre personne ou société.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent habituellement aux investisseurs décrits dans celui-ci qui achèteront, détiendront ou disposeront des Titres applicables, y compris, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas un résident du Canada, des incidences liées à la retenue d'impôt canadien des non-résidents.

FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs éventuels dans le cadre d'un placement donné de Titres devraient examiner attentivement, en plus des renseignements contenus dans le supplément de prospectus relatif à ce placement et des renseignements qui sont intégrés par renvoi dans les présentes aux fins de ce placement, les risques suivants, y compris les risques mentionnés dans la notice annuelle alors courante de la FPI ainsi que dans les rapport de gestion annuel et rapport de gestion intermédiaire alors courants de la FPI, le cas échéant.

Absence de marché pour la négociation des titres, sauf pour les parts de fiducie

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres de créance, des bons de souscription, des reçus de souscription ou des unités offerts. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide pour la négociation de ces titres sera créé ni qu'il se maintiendra. Si un marché actif ou liquide pour ces titres n'est pas créé ni ne se maintient, les prix auxquels ces

titres seront négociés pourraient être touchés de façon défavorable. Que ces titres soient négociés ou non à des prix inférieurs dépend de nombreux facteurs, dont la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour des titres comparables, le cours des parts de fiducie, la conjoncture économique en général et la situation financière de la FPI, les antécédents de rendement financier et les perspectives.

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

L'auditeur de la FPI est 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. a confirmé qu'il est indépendant par rapport à la FPI au sens des règles 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 de fiducie est Odyssey Trust Company, à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES ÉTRANGÈRES

Les personnes suivantes résident à l'extérieur du Canada et ont chacune désigné le mandataire aux fins de signification suivant :

<u>Nom de la personne ou société</u>	<u>Relation</u>	<u>Nom et adresse du mandataire</u>
Tim Pire	Fiduciaire	Primaris Real Estate Investment Trust, 181 Bay Street, Suite 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3
Deborah Weinswig	Fiduciaire	Primaris Real Estate Investment Trust, 181 Bay Street, Suite 2720, Toronto (Ontario) M5J 2T3

Les souscripteurs et les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait leur être impossible de faire exécuter un jugement rendu au Canada contre une personne qui réside à l'extérieur du Canada, même si elle a désigné un mandataire aux fins de signification.

DISPENSES

Aux termes d'une décision de l'Autorité des marchés financiers datée du 5 août 2024, la FPI a obtenu une dispense permanente de l'obligation de faire traduire en français le présent prospectus ainsi que les documents intégrés par renvoi dans les présentes et tout supplément de prospectus devant être déposé relativement à un « placement au cours du marché ». Cette dispense est accordée à la condition que le présent prospectus et tout supplément de prospectus (sauf à l'égard d'un « placement au cours du marché ») soient traduits en français si la FPI place des Titres auprès de souscripteurs québécois dans le cadre d'un placement qui n'est pas un « placement au cours du marché ».

ÉMETTEUR ÉTABLI BIEN CONNU

Le 6 décembre 2021, les autorités en valeurs mobilières dans chaque province et chaque territoire du Canada ont chacune, de manière indépendante, adopté une série de décisions générales harmonisées sur le fond, y compris l'*Instrument 44-501 – Exemption from Certain Prospectus Requirements for Well-known Seasoned Issuers (Interim Class Order)* de l'Ontario, dans sa version prolongée par la règle intitulée *OSC Rule 44-502 – Extension To Ontario Instrument 44-501 Certain Prospectus Requirements For Well-Known Seasoned Issuers* et les décisions générales locales équivalentes dans chacune des autres provinces et chacun des territoires du Canada (collectivement, dans leur version prolongée ou modifiée, les « **décisions générales applicables aux émetteurs établis bien connus** »), qui sont entrées en vigueur le 4 janvier 2022. La FPI a déposé le présent prospectus en conformité avec les décisions générales applicables aux émetteurs établis bien connus, qui permettent aux « émetteurs établis bien connus » (*well-known seasoned issuers* ou WKSI au sens des décisions générales applicables aux émetteurs établis bien connus) de déposer un prospectus préalable de base simplifié définitif comme première étape publique d'un placement et dispensent les émetteurs admissibles de certaines obligations d'information relatives à ce prospectus préalable de base simplifié définitif. En date des présentes, la FPI a établi qu'elle est admissible à titre d'« émetteur établi bien connu » en vertu des décisions générales applicables aux émetteurs établis bien connus.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution, qui 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, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. Cependant, le souscripteur de Titres placés dans le cadre d'un « placement au cours du marché » effectué par la FPI ne dispose pas de ces droits à l'égard de ces Titres dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci n'est pas transmis, ainsi que l'autorise la partie 9 du Règlement 44-102.

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère en outre au souscripteur le droit de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci se rapportant aux titres souscrits contient de l'information fausse ou trompeuse. Ces actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi applicable. La non-transmission du prospectus susmentionné n'a aucune incidence sur l'exercice de ces droits à l'encontre de la FPI ou de ses mandataires. On se reportera à la législation en valeurs mobilières applicable et on consultera éventuellement un avocat.

Les acquéreurs canadiens initiaux de reçus de souscription, de bons de souscription (sauf si la FPI peut considérer raisonnablement les bons de souscription comme accessoires au placement applicable dans son ensemble) ou de titres de créance convertibles ou échangeables (ou de Titres composés en totalité ou en partie de tels Titres) auront un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre la FPI à l'égard de la conversion, de l'échange ou de l'exercice du reçu de souscription, du bon de souscription ou du titre de créance convertible ou échangeable. Le droit contractuel de résolution sera décrit plus en détail dans tout supplément de prospectus applicable mais, en général, donnera à ces acquéreurs initiaux le droit de recevoir le montant payé à l'égard du titre pouvant faire l'objet d'une conversion, d'un échange ou d'un exercice applicable au moment de la remise des titres sous-jacents, notamment le montant payé, s'il y a lieu, au moment de la conversion, de l'échange ou de l'exercice d'un tel titre, si le présent prospectus (tel qu'il est complété ou modifié) contient de l'information fausse ou trompeuse, pourvu que : (i) la conversion, l'échange ou l'exercice ait lieu dans les 180 jours suivant la date d'achat du titre convertible, échangeable ou pouvant être exercé aux termes du présent prospectus; et (ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date d'achat du titre convertible, échangeable ou pouvant être exercé aux termes du présent prospectus.

Dans le cadre du placement de reçus de souscription, de bons de souscription ou de titres de créance convertibles ou échangeables (ou de Titres composés en partie de ceux-ci), les investisseurs doivent également savoir que, en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse est limité au prix auquel les reçus de souscription, les bons de souscription ou les titres de créance convertibles ou échangeables (ou les Titres composés en partie de ceux-ci) sont offerts au public aux termes du prospectus. Cela signifie que, aux termes de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, si l'acquéreur paie des sommes additionnelles au moment de la conversion, de l'échange ou de l'exercice du titre, ces sommes pourraient ne pas être récupérées aux termes du droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts qui s'applique dans ces provinces et territoires. On se reportera aux dispositions applicables ou on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DE LA FPI

Le 6 août 2024

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

(signé) « *Alex Avery* »
ALEX AVERY
Chef de la direction

(signé) « *Rags Davloor* »
RAGS DAVLOOR
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) « *Tim Pire* »
TIM PIRE
Fiduciaire

(signé) « *Avtar Bains* »
AVTAR BAINS
Fiduciaire