

Le présent prospectus préalable de base simplifié a été déposé dans chacune des provinces 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. Ce régime exige que soit transmis au souscripteur un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.

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 décrits dans le présent prospectus préalable de base 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 »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État, et sous réserve de certaines dispenses, ne peuvent être offerts ou vendus à des personnes aux « États-Unis » ou à des « personnes des États-Unis » (au sens de « United States » et de « U.S. Person » dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933) ou pour le compte ou à l'avantage de ces personnes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts aux présentes à des personnes aux « États-Unis » ou à des « personnes des États-Unis » ou pour le compte ou à l'avantage de ces personnes.

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de Fonds de placement immobilier Crombie au 610 East River Road, Suite 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2 (téléphone : 902-755-8100) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 23 juillet 2020



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

1 000 000 000 \$

**parts de fiducie
titres d'emprunt
bons de souscription
reçus de souscription
unités**

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« **Crombie** » ou le « **FPI** ») peut, occasionnellement, offrir (i) des parts de fiducie du FPI (les « **parts de fiducie** »); (ii) des titres d'emprunt (les « **titres d'emprunt** »), lesquels peuvent comprendre des titres d'emprunt convertibles en parts de fiducie et/ou d'autres titres du FPI ou échangeables contre ces parts de fiducie ou ces autres titres de FPI; (iii) des bons de souscription de parts de fiducie (les « **bons de souscription** »); (iv) des reçus de souscription échangeables contre des parts de fiducie, des titres d'emprunt ou des bons de souscription (les « **reçus de souscription** »); et/ou (v) des titres composés de plus d'un ou d'une des parts de fiducie, titres d'emprunt, bons de souscription et/ou reçus de souscription offerts ensemble sous forme d'unité (chacun, une « **unité** »), ou une combinaison de ceux-ci, pour un prix d'offre total maximal de 1 milliard de dollars (ou la somme équivalente, à la date d'émission, dans une ou plusieurs autres monnaies) pendant la période de 25 mois durant laquelle le présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris toute modification s'y rapportant, est valide. Les parts de fiducie, les titres d'emprunt, les bons de souscription, les reçus de souscription et les unités dont il est question dans le présent prospectus, sont définis comme les « **titres** ».

Un supplément de prospectus préalable (un « **supplément de prospectus** ») précisera les modalités particulières des placements de titres, notamment, selon le cas : (i) dans le cas des parts de fiducie, le nombre de parts de fiducie offertes, le prix d'offre ou la manière d'établissement de celui-ci (si elles sont offertes à prix fixe), le fait que les parts de fiducie soient offertes en contrepartie d'une somme d'argent ou pour une autre contrepartie et toute autre modalité particulière ou autre; (ii) dans le cas de titres d'emprunt, la désignation précise, le montant global en capital, la monnaie dans laquelle sont libellés les titres d'emprunt, l'échéance, les dispositions relatives à l'intérêt, les coupures autorisées, les engagements, les cas de défaut et les autres modalités de rachat, les modalités d'échange ou de conversion, le prix d'offre initial ou le mode de calcul de celui-ci (s'ils sont offerts à prix ouvert), les modalités concernant le rang des titres d'emprunt par rapport aux autres créances, si les titres d'emprunt sont garantis par des actifs ou cautionnés par une personne, et toute autre modalité particulière; (iii) dans le cas des bons de souscription, le nombre de bons de souscription offerts, le prix d'offre, le prix d'exercice, la forme et toute autre modalité particulière; (iv) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre, les modes d'échange des reçus de souscription contre des parts de fiducie, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, et toute autre modalité particulière; et (v) dans le cas des unités, le nombre d'unités offertes, le prix d'offre, les modalités relatives aux parts de fiducie, aux titres d'emprunt, aux reçus de souscription et/ou aux bons de souscription sous-jacents aux unités, et toute autre modalité particulière. Un supplément de prospectus pourrait préciser des modalités variables relativement aux titres qui ne font pas partie des possibilités et des caractéristiques qui sont décrites dans le présent prospectus. Un investisseur devrait lire le présent prospectus ainsi que le supplément de prospectus pertinent avant d'investir dans les titres.

Tous les renseignements pouvant être omis du présent prospectus préalable de base en vertu de la législation en valeurs mobilières applicables seront présentés dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs avec le présent prospectus. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus pour l'application de la législation en valeurs mobilières à la date du supplément de prospectus et uniquement pour les besoins du placement des titres auxquels le présent supplément de prospectus se rapporte.

Le présent prospectus n'autorise pas l'émission de titres d'emprunt, ou de titres convertibles en titres d'emprunt ou échangeables contre des titres d'emprunt, à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peuvent être établis, en totalité ou en partie, en fonction d'un ou de plusieurs éléments sous-jacents, notamment, par exemple, un titre de capitaux propres ou d'emprunt, une mesure statistique de rendement économique ou financier, dont un indice monétaire, un indice des prix à la consommation ou un indice hypothécaire, le prix ou la valeur d'une ou de plusieurs marchandises, indices ou éléments ou d'autres éléments ou formules ou une combinaison ou un panier des éléments précités, exception faite de ce qui est requis afin d'établir un taux d'intérêt ajusté en fonction de l'inflation. Il est entendu, pour plus de clarté, que le présent prospectus peut autoriser l'émission de titres d'emprunt, ou de titres convertibles en titres d'emprunt ou échangeables contre des titres d'emprunt, à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peut être établi en totalité ou en partie en fonction des taux publiés par une banque centrale ou une ou plusieurs institutions financières, comme un taux préférentiel ou un taux des acceptations bancaires, ou de taux d'intérêt de référence reconnus sur le marché tels que le taux CDOR (le Canadian Dollar Offered Rate) ou le TIOL (le taux interbancaire offert à Londres), et/ou qui sont convertibles en parts de fiducie ou échangeables contre des parts de fiducie.

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en personne morale et régie par les lois de la province de l'Ontario. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas enregistré aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les titres ne constituent pas des « dépôts » au sens de ce terme dans la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurés aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.**

Les parts de fiducie du FPI en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **CRR.UN** ». Le 22 juillet 2020, soit le dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture d'une part de fiducie à la cote de la TSX était de 13,07 \$. **À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, les titres d'emprunt, les bons de souscription, les reçus de souscription ou les unités ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse, il n'existe aucun marché pour la négociation de ces titres, et il est possible que les acheteurs puissent ne pas être en mesure de revendre les titres d'emprunt, les bons de souscription, les reçus de souscription ou 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. Se reporter aux facteurs de**

risque figurant dans le supplément de prospectus portant sur les titres d'emprunt, les bons de souscription, les reçus de souscription ou les unités en question.

Le FPI peut offrir et vendre des titres à des preneurs fermes, ou à des courtiers en valeurs qui les achètent pour leur compte ou par l'entremise de ceux-ci, et peut également vendre directement des titres à un ou plusieurs souscripteurs ou par l'intermédiaire de courtiers en valeurs agissant à titre de placeurs pour compte. Le supplément de prospectus relatif à un placement particulier de titres identifiera chaque preneur ferme, courtier en valeurs ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services auront été retenus dans le cadre du placement et de la vente des titres et établira les modalités du placement de ces titres, y compris leur mode de placement, le produit revenant au FPI, et tous les frais, escomptes ou rémunérations devant être versés aux preneurs fermes, aux courtiers en valeurs ou aux placeurs pour compte et toute autre modalité importante du mode de placement. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou ouverts, notamment les cours du marché au moment de la vente (y compris, les ventes réputées être des « placements au cours du marché » au sens du *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 pour la négociation de titres), à des prix liés à ces cours du marché ou à des prix devant être négociés avec les souscripteurs, lesquels prix peuvent varier entre les souscripteurs et pendant la période de placement des titres. Si, avant le 31 août 2020, le FPI décide de procéder à un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable) au Canada, le FPI demandera aux autorités de réglementation en valeurs mobilières canadiennes d'obtenir la dispense applicable.

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, dans le cadre d'un placement de titres, à l'exception d'un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable), les preneurs fermes, les courtiers en valeurs ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des titres à des niveaux autres que ceux qui pourraient exister sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Aucun preneur ferme ni aucun courtier participant à un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable) aux termes du présent prospectus, aucun membre du même groupe qu'un tel preneur ferme ou courtier ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un tel preneur ferme ou courtier n'effectueront de surallocations de titres dans le cadre d'un tel placement ni n'effectueront d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres.

Un placement dans nos titres et nos activités comportent certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des titres. Bien que le FPI ait l'intention de distribuer une partie de ses liquidités disponibles aux porteurs des parts de fiducie (les « porteurs de parts »), rien ne garantit qu'il le fera. Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI d'effectuer des distributions en espèces et le montant réellement distribué dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins au titre du fonds de roulement et de ses besoins en capital futurs. Le cours des titres pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions en espèces, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les titres est assujéti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout acquéreur éventuel devrait examiner. Par conséquent, avant de souscrire des titres, un acquéreur éventuel devrait passer en revue le présent document ainsi que les documents intégrés par renvoi dans leur ensemble et examiner attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » des présentes.

Les incidences fiscales canadiennes pour les porteurs de parts qui sont des résidents du Canada pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée (la « **Loi de l'impôt** ») dépendront, en partie, de la composition, aux fins fiscales, des distributions effectuées par le FPI. Les distributions peuvent être constituées à la fois d'un rendement du capital et d'un remboursement de capital. Cette composition pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour le porteur de parts. Sous réserve de l'application de la législation relative aux EIPD (au sens de ce terme dans les présentes) dont il est question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », le rendement du capital est généralement imposé

comme un revenu ordinaire ou des gains en capital entre les mains du porteur de parts, alors que les remboursements de capital bénéficient généralement d'un report d'impôt (et réduisent le prix de base aux fins de l'impôt des parts de fiducie pour le porteur de parts). Les distributions de revenu et les remboursements de capital à un porteur de parts qui n'est pas résident du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt ou à une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » pour l'application de la Loi de l'impôt pourraient être assujettis à une retenue d'impôt canadien. Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales canadiennes applicables à leur situation particulière.

Le principal établissement et siège social du FPI est situé au 610 East River Road, Suite 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2.

TABLE DES MATIÈRES

SIGNIFICATION DE CERTAINES MENTIONS ...1	DESCRIPTION DES UNITÉS.....31
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION1	NOTATIONS31
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES	PARTICIPATION CONSERVÉE.....32
AUX IFRS1	MODE DE PLACEMENT32
NOTE CONCERNANT LES ÉNONCÉS	CERTAINES INCIDENCES FISCALES
PROSPECTIFS.....1	FÉDÉRALES CANADIENNES33
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI2	PLACEMENTS ANTÉRIEURS34
LE FPI4	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....35
FAITS RÉCENTS5	FACTEURS DE RISQUE35
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ6	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....36
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE	AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET
RÉSULTAT.....6	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES
EMPLOI DU PRODUIT6	REGISTRES36
DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE ET	INTÉRÊTS DES EXPERTS.....36
DÉCLARATION DE FIDUCIE.....7	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT13	CIVILES.....36
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION29	ATTESTATION DU FPIA-1
DESCRIPTION DES REÇUS DE	
SOUSCRIPTION.....30	

SIGNIFICATION DE CERTAINES MENTIONS

Dans le présent prospectus, les mentions du « FPI » désignent également ses filiales, selon le contexte. Les mentions de « dollars » ou de « \$ » désignent le dollar canadien.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens attribué à chacun de ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent prospectus et avant la fin du placement (y compris toute modification qui est apportée aux documents de commercialisation ou à leur version modifiée) est réputé être intégré dans le présent prospectus.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le FPI publie des directives et présente certaines mesures financières qui n'ont pas de signification normalisée conformément aux Normes internationales d'information financière (« **IFRS** »), préconisées par l'International Accounting Standards Board, y compris le « résultat d'exploitation net tiré des immeubles », le « résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie », le « résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts », les « fonds provenant des activités d'exploitation », les « fonds provenant des activités d'exploitation ajustés », les « flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés », le « ratio dette/valeur comptable brute », le « bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« **BAIIA** ») », la « couverture du service des intérêts », la « couverture du service de la dette », le « ratio dette/BAIIA », les « actifs non grevés », le « rendement par rapport au coût (*yield on cost*) estimatif » et la valeur de l'actif net (« **VAN** ») ». La direction utilise ces mesures, étant donné qu'elles représentent des indicateurs de performance clés et qu'elle est d'avis que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière relative. Étant donné que les mesures non conformes aux IFRS n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles utilisées par d'autres émetteurs, les règlements s'appliquant aux valeurs mobilières exigent qu'elles soient clairement définies et qualifiées, rapprochées aux mesures IFRS les plus comparables et qu'elles n'occupent pas une place plus importante que celle des mesures IFRS les plus comparables. Cette information est fournie dans les rubriques aux présentes qui traitent de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi.

NOTE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certaines déclarations qui constituent de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations, exception faite des déclarations concernant des faits passés, figurant dans le présent prospectus et portant sur des activités, des

événements, des faits ou des résultats financiers dont nous ou un tiers prévoyons la survenance ou la possibilité qu'ils surviennent dans le futur, y compris la croissance, les résultats d'exploitation, les distributions, le rendement et les perspectives et occasions d'affaires futures, ainsi que les hypothèses relatives à ce qui précède sont des énoncés prospectifs et constituent de l'information prospective. L'information prospective est fondée sur un certain nombre d'hypothèses et est assujettie à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, la conjoncture économique générale et locale, la situation financière des locataires, notre capacité de refinancer les emprunts arrivés à échéance, les risques de location, notamment ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité de repérer et de réaliser des acquisitions rentables, la capacité de compléter des projets d'aménagement rentables, les fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change et les risques et incertitudes décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et à la rubrique « Gestion du risque » de notre rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que pour le trimestre clos le 31 mars 2020.

Même si les énoncés prospectifs contenus dans le présent prospectus reposent sur ce que nous estimons être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ces énoncés prospectifs. Parmi les principales hypothèses que nous avons utilisées pour préparer l'information prospective figurent les suivantes : l'économie canadienne se rétablit et se stabilise à la suite de la pandémie de la COVID-19; les taux d'intérêt demeureront stables; la conjoncture du marché immobilier, y compris la concurrence au chapitre des acquisitions, correspondra au climat actuel; et les marchés financiers continueront à nous donner aisément accès à des capitaux et/ou à des emprunts.

Lorsqu'il est question de se fier à des énoncés prospectifs pour prendre une décision, le FPI met en garde le lecteur de ne pas se fier indûment à ceux-ci puisqu'un certain nombre de facteurs importants pourrait faire en sorte que les résultats réels diffèrent grandement des estimations ou des intentions exprimées dans ceux-ci. Le FPI ne s'engage pas à mettre à jour les énoncés prospectifs qui peuvent être formulés à l'occasion par le FPI ou pour son compte, sauf lorsque la législation en valeurs mobilières canadienne l'exige.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi aux présentes sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 610 East River Road, Suite 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2 (téléphone : 902-755-8100), ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

Les documents énumérés ci-après, qui ont été déposés auprès des commissions de valeurs ou des autorités de réglementation analogues du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- (i) la notice annuelle du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (la « **notice annuelle** »);
- (ii) les états financiers consolidés audités du FPI pour les exercices clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2018, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur s'y rapportant;
- (iii) les états financiers consolidés intermédiaires non audités du FPI pour les trimestres clos le 31 mars 2020 et le 31 mars 2019, ainsi que les notes y afférentes;
- (iv) le rapport de gestion du FPI sur la situation financière et les résultats d'exploitation consolidés du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019;
- (v) le rapport de gestion du FPI sur la situation financière et les résultats d'exploitation consolidés du FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2020;

- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 30 mars 2020 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 7 mai 2020;
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 27 janvier 2020.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et tout état financier intermédiaire ou annuel, tout rapport de gestion, toute déclaration d'acquisition d'entreprise, toute déclaration de changement important (autres que des déclarations de changement important confidentielles), les notices annuelles ou les circulaires d'information déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus et pendant la durée du présent prospectus sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Toute déclaration dans le présent prospectus contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue aux présentes ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document ou la déclaration qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus.

Dès que le FPI dépose de nouveaux états financiers annuels audités auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, les états financiers annuels audités ainsi que tous les états financiers intermédiaires non audités avec les rapports de gestion connexe de périodes antérieures antérieurement déposés sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus.

Dès que le FPI dépose une nouvelle notice annuelle auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, la notice annuelle déposée antérieurement, les déclarations de changement important déposées avant la fin de l'exercice sur lequel porte la nouvelle notice annuelle, les circulaires de sollicitation de procurations déposées depuis le début de cet exercice (à moins que les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables n'exigent autrement qu'elles soient intégrées par renvoi dans le présent prospectus) et toute déclaration d'acquisition d'entreprise à l'égard d'acquisitions réalisées depuis le début de cet exercice (à moins qu'elle n'ait été intégrée par renvoi dans la notice annuelle du dernier exercice ou que moins de neuf mois d'exploitation de l'entreprise acquise ou des entreprises reliées sont comptabilisées dans les derniers états financiers annuels audités du FPI) sont réputées ne plus être intégrées par renvoi dans le présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus. Une fois qu'une nouvelle circulaire de sollicitation de procuration préparée dans le cadre d'une assemblée générale annuelle du FPI aura été déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, la circulaire de sollicitation de procurations antérieure préparée dans le cadre d'une assemblée générale annuelle du 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 du présent prospectus.

Dès que le FPI dépose des états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, tous les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe déposés antérieurement sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente future des titres aux termes du présent prospectus.

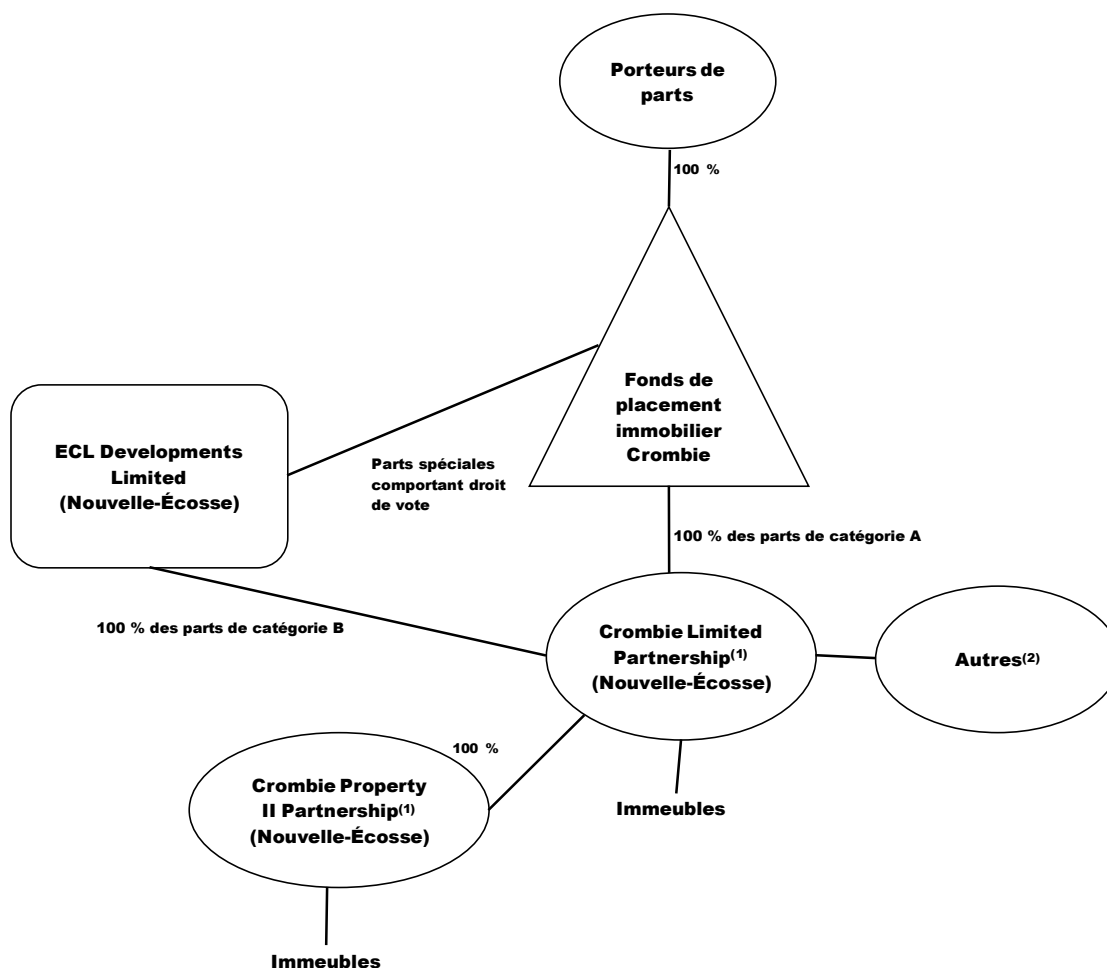
Un supplément de prospectus renfermant les modalités précises d'un placement de titres ainsi que tout autre renseignement concernant les titres sera remis aux souscripteurs de ces titres avec le présent prospectus et sera réputé être intégré par renvoi au présent prospectus en date de ce supplément de prospectus et uniquement aux fins de placement de titres auquel le supplément de prospectus se rapporte.

LE FPI

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »), sous le régime des lois de la province d'Ontario et qui est régi par celles-ci.

Le FPI a été établi en vue d'investir principalement dans des immeubles commerciaux, des immeubles résidentiels, des immeubles de bureaux et des immeubles à usage mixte productifs de revenus situés au Canada. Crombie est l'un des principaux propriétaires d'immeubles commerciaux au pays, sa stratégie visant l'acquisition, l'exploitation et l'aménagement d'un portefeuille de haute qualité composé de centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation et une pharmacie comme locataires piliers, de magasins autonomes et d'aménagements à usage mixte situés surtout dans les principales villes et banlieues du Canada.

L'organigramme qui suit présente les dénominations des principales filiales du FPI, leur territoire de constitution respectif ainsi que le pourcentage de titres comportant droit de vote que détenait le FPI en date du 31 décembre 2019.



(1) **Prête-noms (participation exclusive) :**
 Crombie Property Holdings Limited (Canada)
 Penhorn Plaza Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Marché St-Augustin Properties Inc. (Canada)
 Marché St-Charles-de-Drummond Properties Inc. (Canada)
 Crombie Southdale Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Bedford South Limited (Nouvelle-Écosse)
 4427131 Canada Inc.
 Crombie 4250 Albert Street Regina Inc. (Nouvelle-Écosse)

4541511 Canada Inc.
 Snowcat Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Peakview Way Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Snowcat Mission Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 Snowcat Beltline Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 Snowcat Kensington Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 Bronte Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Burnaby Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Penhorn Mall (2011) Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Yonge Street Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Danforth Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Durham Leaseholds Limited (Canada)
 Crombie Royal Oak Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Jacklin Property Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie McCowan Road Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 Société de développement Crombie (Canada)
 1600 Davie Commercial Holdings Inc. (Colombie-Britannique)
 2683348 Ontario Inc.

Prête-noms (participation non exclusive) :

140 CPN Holdings Ltd. (Ontario – participation de 50 %) détenue aux termes d’une convention de coentreprise
 Crombie Northam Properties Limited (Nouvelle-Écosse – participation de 50 %)
 Société de portefeuille immobilier Crombie OSR (I) (Nouvelle-Écosse – participation de 11 %)
 Société de portefeuille immobilier Crombie OSR (II) (Nouvelle-Écosse – participation de 11 %)
 Broadview Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse – participation de 50 %)
 Propriétés Crombie FC (Canada – participation de 50 %)
 1600 Davie Residential Holdings Inc. (Colombie-Britannique – participation de 50 %)
 2526042 Ontario Inc. (participation de 50 %)

- (2) Duke Street Limited Partnership (Québec – participation de 50 %)
 Bronte Village Limited Partnership (Ontario – participation de 50 %)
 Crombie Davie Street Limited Partnership (Manitoba – participation de 100 %, détient une participation de 50 % dans 1600 Davie Limited Partnership)
 1600 Davie Limited Partnership (participation de 50 %)
 Crombie General Partner Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Properties Holdings II Limited (Nouvelle-Écosse)
 Crombie Management Limited (Nouvelle-Écosse)

FAITS RÉCENTS

Vers la fin du trimestre clos le 31 mars 2020, l’éclosion de la nouvelle souche de coronavirus, soit la COVID-19, a été déclarée pandémie mondiale. Des états d’urgence ont été décrétés dans l’ensemble du Canada, avec obligations de fermer les commerces et de restreindre les activités à divers degrés, entraînant un ralentissement économique complet. La durée d’imposition et les répercussions des mesures d’urgence prises afin de prévenir la propagation du virus ainsi que leurs incidences sur les résultats financiers du FPI dans l’avenir sont inconnues. Environ 75 % du loyer minimal annuel de Crombie provient des immeubles ayant un magasin d’alimentation et une pharmacie comme locataires piliers, Crombie prévoit que la perception de loyers contractuels pour le deuxième trimestre sera alignée sur les 87 % des loyers perçus pour le mois d’avril, comme il a été indiqué auparavant. Crombie continue à travailler avec plusieurs de ses locataires pour mettre en œuvre les reports et les remises de loyer dans le cadre du programme *Crombie Values Small Business* ou de l’Aide d’urgence du Canada pour le loyer commercial (l’« **AUCLC** »). Le programme *Crombie Values Small Business* permet aux petites entreprises qui y sont admissibles de reporter deux mois de loyer brut. L’AUCLC exige que les propriétaires remettent 25 % du loyer brut du locataire admissible jusqu’à concurrence de quatre mois.

Le FPI a créé une équipe de planification en cas de pandémie, composée de dirigeants occupant différents postes de l’organisation, qui surveille activement l’évolution de la pandémie de COVID-19. Cette équipe a mis sur pied un plan de réouverture en quatre phases, la première phase axée sur la réouverture des immeubles du FPI et la seconde axée sur la réouverture de certains des bureaux du FPI en prenant les précautions nécessaires au cours des deux phases pour protéger le personnel, les locataires, les clients et les employés de bureau sur place.

Le 30 avril 2020, Crombie a conclu un prêt hypothécaire à 3,878 % d’un capital de 118 millions de dollars pour un immeuble industriel de commerce de détail, venant à échéance le 1^{er} juin 2036. Les paiements de capital et d’intérêts doivent être effectués le premier jour de chaque mois pendant la durée du prêt. À la réception du produit, Crombie a remboursé 45 millions de dollars sur la facilité de crédit à court terme non renouvelable échéant le 31 mars 2021. Le solde du prêt hypothécaire a été utilisé pour réduire la dette à court terme dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable et de la facilité de crédit bilatérale. Se reporter à la rubrique « Structure du capital consolidé ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Il n'y a eu aucun changement important à la structure du capital consolidé ou à la dette du FPI depuis le 31 mars 2020, date des plus récents états financiers déposés par le FPI, outre i) ce qui est décrit ci-après, ii) ce qui est décrit aux rubriques « Faits récents » et « Placements antérieurs » ou iii) ce qui est décrit dans les documents intégrés par renvoi aux présentes. Le FPI continue d'utiliser ses facilités de crédit et d'obtenir du financement par emprunts hypothécaires dans le cours normal de ses activités.

Le tableau suivant présente la structure du capital pro forma du FPI au 31 mars 2020, ajustée compte tenu des transactions conclues depuis le 31 mars 2020 :

	<u>Au 31 mars 2020, compte non tenu des transactions conclues depuis le 31 mars 2020</u>	<u>Au 31 mars 2020, compte tenu des transactions conclues depuis le 31 mars 2020</u>
	(non audité) (en milliers de dollars)	(non audité) (en milliers de dollars)
Dette¹⁾		
Emprunts hypothécaires ²⁾	1 143 537 \$	1 261 537 \$
Billets non garantis de premier rang	925 517 \$	925 517 \$
Facilité de crédit renouvelable ³⁾	117 000 \$	47 000 \$
Facilité de crédit bilatérale ³⁾	40 000 \$	37 000 \$
Facilité de crédit à court terme non renouvelable ³⁾	120 000 \$	75 000 \$
Facilité de crédit d'une entreprise commune I	7 030 \$	7 030 \$
Facilité de crédit d'une entreprise commune II	2 081 \$	2 081 \$
Obligations locatives	29 276 \$	29 276 \$
Charges de financement différées	9 121 \$	9 121 \$
Total de la dette	2 375 320 \$	2 375 320 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par les :		
Porteurs de parts de FPI de Crombie ⁴⁾	915 609 \$	915 609 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B ⁴⁾	620 788 \$	620 788 \$
TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS	3 911 717 \$	3 911 717 \$

Notes :

- ¹⁾ Le tableau de la structure du capital exclut la dette détenue au sein des coentreprises du FPI comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- ²⁾ Le 30 avril 2020, Crombie a contracté un emprunt hypothécaire de 118 M\$ à un taux de 3,878 % et venant à échéance le 1^{er} juin 2036 grevant un immeuble industriel de commerce de détail. Les paiements de capital et d'intérêts sont effectués le premier jour de chaque mois pendant la durée de l'emprunt.
- ³⁾ Au moyen du produit de 118 M\$ du financement par emprunt hypothécaire indiqué ci-dessus, Crombie a remboursé 45 M\$ sur la facilité de crédit à court terme non renouvelable échéant le 31 mars 2021. Le solde du produit du financement par emprunt hypothécaire a servi à réduire la dette à court terme aux termes de la facilité de crédit renouvelable et de la facilité de crédit bilatérale.
- ⁴⁾ Aux fins des états financiers, les parts et les parts de société en commandite de catégorie B sont classées dans les passifs conformément aux IFRS.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE RÉSULTAT

Les ratios de couverture par le résultat seront fournis tels qu'ils sont requis dans le supplément de prospectus visant l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

EMPLOI DU PRODUIT

Les renseignements précis sur notre emploi du produit net tiré du placement de titres seront présentés dans le supplément de prospectus propre à ce placement.

DESCRIPTION DES PARTS DE FIDUCIE ET DÉCLARATION DE FIDUCIE

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques des parts de fiducie. Une description plus détaillée de celles-ci est présentée dans la notice annuelle du FPI à la rubrique « Description de la structure du capital et déclaration de fiducie ».

Généralités

Les parts de fiducie ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, et elles ne sont pas assurées aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi. Un porteur de parts de fiducie de Crombie ne détient pas une action d'une personne morale. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires internes de Crombie qui équivaut à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) ou à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* qui établit les droits et privilèges des actionnaires des sociétés par actions dans diverses circonstances. Bon nombre de ces droits, par exemple, le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées, ont été ajoutés à la déclaration de fiducie. Toutefois, ces droits ne sont pas prescrits par la loi sur le fond et leur interprétation par les tribunaux pourrait différer de celle qui est prévue en vertu des lois applicables. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie et, en conséquence, il n'est enregistré aux termes d'aucune loi sur les sociétés de fiducie et de prêt étant donné qu'il n'exerce pas ni n'entend exercer les activités d'une société de fiducie.

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de fiducie ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote (au sens de ce terme dans les présentes). Les parts de fiducie et les parts spéciales comportant droit de vote émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts.

Parts de fiducie

Aucune part de fiducie n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir un droit de propriété à l'égard de l'un ou l'autre des actifs du FPI. Chaque part de fiducie représente un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur de parts dans le FPI et confère le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par le FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution du FPI, au reliquat de l'actif net du FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises (à moins qu'elles ne soient émises sur la base de reçus de versement), les parts de fiducie sont entièrement libérées et non susceptibles d'appels de versements subséquents et elles sont cessibles.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote du FPI (les « **parts spéciales comportant droit de vote** ») ne représentent aucun droit financier dans le FPI mais confèrent à leur porteur le droit d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que dans le cadre et à l'égard des parts de société en commandite de catégorie B (les « **parts de société en commandite de catégorie B** ») et des parts de société en commandite de catégorie C (les « **parts de société en commandite de catégorie C** ») de Crombie Limited Partnership (« **Crombie LP** ») ou corrélativement à de telles parts afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote sont émises conjointement avec les parts de société en commandite de catégorie B et les parts de société en commandite de catégorie C auxquelles elles se rapportent et ne sont attestées que par les certificats représentant ces parts de société en commandite de catégorie B et ces parts de société en commandite de catégorie C. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être transférées séparément des parts de société en commandite de catégorie B ou des parts de société en commandite de catégorie C auxquelles elles sont rattachées et sont transférées automatiquement si les parts de société en commandite de catégorie B ou les parts de société en commandite de catégorie C sont transférées. Chaque part spéciale comportant droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer, à toute assemblée des porteurs de parts, le nombre de voix correspondant au nombre de parts de fiducie qui pourraient être obtenues à l'échange de la part de société en commandite de catégorie B ou de la part de société en commandite de catégorie C à laquelle la part spéciale comportant droit de vote est rattachée. À l'échange ou à la remise d'une part de société en commandite de catégorie B ou d'une part de société en commandite de catégorie C en contrepartie d'une part de fiducie, la part spéciale comportant droit de vote rattachée à cette part de société en commandite de catégorie B ou à cette part de société en commandite de

catégorie C est immédiatement rachetée et annulée sans contrepartie et sans aucune autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part spéciale comportant droit de vote n'a plus aucun droit relativement à cette part.

Droit de rachat

Chaque porteur de parts peut exiger du FPI qu'il rachète à sa demande, à tout moment ou à l'occasion, la totalité ou une partie des parts de fiducie enregistrées à son nom, au prix fixé et payable conformément aux conditions et aux limitations stipulées dans la déclaration de fiducie.

Achats de parts de fiducie par le FPI

Le FPI peut, à l'occasion, acheter des parts de fiducie conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prévues par les politiques et instructions applicables des bourses et des autorités de réglementation. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et il doit être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions stipulant que si une offre publique d'achat ou une offre publique de rachat est présentée à l'égard des parts de fiducie, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et qu'au moins 90 % des parts de fiducie (à l'exception des parts de fiducie détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou des personnes qui ont un lien avec l'initiateur ou des membres du même groupe que lui, ou pour leur compte) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, l'initiateur a le droit de faire l'acquisition des parts de fiducie détenues par les porteurs de parts qui n'acceptent pas l'offre soit, compte tenu du choix de chaque porteur de parts, selon les modalités offertes par l'initiateur ou à la juste valeur des parts de fiducie du porteur de parts, laquelle est établie conformément aux procédures établies dans la déclaration de fiducie.

Émission de parts de fiducie

Sous réserve des droits d'ECL Developments Limited (« **ECL** ») prévus dans la convention d'échange (au sens de ce terme ci-après), le FPI peut émettre de nouvelles parts de fiducie à l'occasion, de la manière et selon la contrepartie établies par les fiduciaires et à la personne ou aux personnes que ces derniers désignent. Les porteurs de parts ne disposent pas de droits préférentiels de souscription en vertu desquels des parts de fiducie supplémentaires dont l'émission est projetée seraient d'abord offertes aux porteurs de parts existants; cependant, tant qu'ECL continue de détenir directement ou indirectement au moins 10 % des parts spéciales comportant droit de vote, elle a un droit préférentiel de souscription de parts de fiducie supplémentaires émises par le FPI afin de maintenir sa participation avec droit de vote proportionnelle dans le FPI. Si, de l'avis des fiduciaires, le FPI ne dispose pas d'une somme suffisante en espèces pour verser le plein montant des distributions, le paiement peut comprendre l'émission de parts de fiducie ou de billets supplémentaires d'une valeur correspondant à la différence entre le montant de la distribution et la somme en espèces devant être disponible pour le paiement de la distribution, selon l'avis des fiduciaires.

Immédiatement après une distribution de parts de fiducie au prorata à l'ensemble des porteurs de parts en règlement d'une distribution autre qu'en espèces, le nombre de parts de fiducie en circulation sera regroupé de manière à ce que, à la suite de ce regroupement, chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts de fiducie qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque certificat représentant des parts de fiducie sera réputé représenter le même nombre de parts de fiducie avant et après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement. Lorsque les sommes distribuées représenteront un revenu, les porteurs non-résidents seront assujettis à une retenue d'impôt et, après le regroupement, ces porteurs de parts non-résidents ne détiendront pas le même nombre de parts de fiducie.

Ces porteurs de parts non-résidents devront déposer les certificats (le cas échéant) représentant leurs parts de fiducie initiales en échange d'un certificat représentant les parts de fiducie après le regroupement.

Le FPI peut aussi émettre de nouvelles parts de fiducie à titre de contrepartie lorsqu'il acquiert de nouveaux immeubles ou actifs à un prix ou moyennant une contrepartie établie par les fiduciaires ou dans le cadre d'un régime incitatif ou d'un régime d'options établi par le FPI à l'occasion.

Système d'inscription en compte

Sauf indication contraire ci-après, les parts de fiducie sont représentées par un ou plusieurs certificats de parts globaux entièrement nominatifs détenus par la CDS, ou pour le compte de celle-ci, à titre de dépositaire de tels certificats de parts globaux pour les adhérents de la CDS, et elles sont immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom, et l'inscription de la propriété et des transferts de parts de fiducie est effectuée uniquement au moyen du système d'inscription en compte géré par la CDS. À la clôture du placement des parts de fiducie, la CDS portera au crédit des comptes de ses adhérents les intérêts des certificats de parts globaux représentant les parts de fiducie, selon les directives des preneurs fermes, des représentants, des courtiers ou du FPI, selon le cas.

Sauf indication contraire ci-après, aucun acquéreur de parts de fiducie n'a droit à un certificat ou à un autre document du FPI attestant la propriété des parts, et les véritables propriétaires de parts de fiducie figurent dans les registres de la CDS uniquement sous forme d'inscriptions en compte d'un adhérent de la CDS agissant en leur nom. La CDS est chargée d'établir et de tenir des comptes d'inscription pour ses adhérents ayant des intérêts dans les certificats de parts globaux. Les ventes d'intérêts dans les certificats de parts globaux peuvent être effectuées uniquement par l'intermédiaire des adhérents aux services de dépôt de la CDS.

Les parts de fiducie sont émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leurs prête-noms, le cas échéant, qui achètent les parts de fiducie dans le cadre d'un placement privé de parts de fiducie effectué aux termes de certaines dispenses des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis applicables. Si de telles parts de fiducie émises dans le cadre d'un placement privé et représentées par des certificats définitifs sont subséquemment vendues au Canada, conformément à une dispense ou d'une exclusion des exigences d'inscription de la Loi de 1933, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut remettre un certificat immatriculé au nom de la CDS ou de son prête-nom et attestant ces parts de fiducie et, par la suite, l'inscription de la propriété et des transferts de ces parts de fiducie sera effectuée au moyen du système d'inscription en compte géré par la CDS.

Sauf dans le cas des acquéreurs qui achètent les parts de fiducie conformément à certaines dispenses des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis applicables, les parts de fiducie seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leurs prête-noms, autres que la CDS ou ses prête-noms, uniquement si : (i) le FPI est tenu de ce faire aux termes des lois applicables; (ii) le système de dépôt de la CDS cesse d'exister; (iii) le FPI juge que la CDS n'a plus la volonté, la capacité ou la compétence pour s'acquitter en bonne et due forme de sa responsabilité à titre de dépositaire et le FPI ne peut trouver un successeur compétent, ou (iv) le FPI, à son gré, choisit de mettre fin au système d'inscription en compte des parts de fiducie par la CDS.

Transfert et échange de parts de fiducie

Le transfert de la propriété véritable de parts de fiducie représentées par des certificats de parts globaux sera effectué dans les registres tenus par la CDS ou son prête-nom (en ce qui a trait aux intérêts des adhérents) et dans les registres des participants (en ce qui a trait aux intérêts de personnes autres que les adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à son gré, d'établir et de remettre des certificats définitifs représentant les parts de fiducie, les véritables propriétaires qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte géré par la CDS mais qui désirent acheter, vendre ou céder d'une autre manière des certificats de parts globaux dont ils sont propriétaires ou dans lesquels ils ont un intérêt, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'un adhérent au système d'inscription en compte géré par la CDS.

La capacité du véritable propriétaire d'un intérêt dans une part de fiducie représentée par un certificat de parts global à donner cette part de fiducie en garantie ou à prendre une autre mesure à l'égard de son intérêt dans une part de fiducie représentée par un certificat de parts global (autrement que par l'entremise d'un adhérent de la CDS) peut être limitée du fait qu'il n'existe pas de certificat matériel.

Les porteurs inscrits de certificats de parts de fiducie définitifs peuvent céder les parts de fiducie représentées par ces certificats en réglant les taxes ou les autres frais associés à la cession, le cas échéant, et en signant et en remettant un formulaire de transfert accompagné des certificats de parts de fiducie définitifs au registraire des parts de fiducie à son bureau principal de Toronto, en Ontario, ou dans une autre ville pouvant être désignée à l'occasion par le FPI. De nouveaux certificats de parts de fiducie définitifs immatriculés au nom du cessionnaire sont alors émis en coupures autorisées pour un capital global identique à celui des certificats de parts de fiducie définitifs qui ont été cédés. Le FPI et l'agent des transferts pour les parts de fiducie peuvent refuser de donner suite à toute demande de transfert ou d'échange de parts de fiducie si le transfert ou l'échange enfreint les lois américaines fédérales ou étatiques sur les valeurs mobilières ou fait en sorte que le FPI doive s'enregistrer à titre de société de placement aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Investment Company Act of 1940*, dans sa version modifiée.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, le FPI ne doit pas être établi ou maintenu principalement pour le bénéfice de non-résidents du Canada au sens de la Loi de l'impôt. En conséquence, à aucun moment des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts de fiducie. Les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations quant au territoire de résidence des véritables propriétaires des parts de fiducie. Si les fiduciaires apprennent, après avoir demandé de telles déclarations quant à la propriété véritable ou d'une autre manière, que les véritables propriétaires de 49 % des parts de fiducie alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents du Canada, ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent en faire l'annonce publique, et ils n'accepteront pas de souscriptions de parts de fiducie d'une personne, ni n'émettront de parts de fiducie en faveur d'une personne qui ne produirait pas une déclaration portant qu'elle n'est pas une non-résidente. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 49 % des parts de fiducie sont détenues par des non-résidents, ils peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts de fiducie non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de la date de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que les fiduciaires peuvent juger équitable et pratique, dans lequel ils exigent d'eux qu'ils vendent leurs parts de fiducie ou une partie de celles-ci dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts de fiducie ni fourni aux fiduciaires dans ce délai une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts de fiducie et, dans l'intervalle, ils doivent suspendre les droits de vote et les droits relatifs aux distributions se rattachant à ces parts de fiducie. Au moment de cette vente, les porteurs touchés cesseront d'être des porteurs de parts de fiducie et leurs droits se limiteront à la réception du produit net résultant de la vente, sous réserve du droit de recevoir le paiement de toute distribution déclarée par les fiduciaires qui n'a pas encore été payée et à laquelle ces porteurs ont droit. Les fiduciaires n'auront aucune responsabilité à l'égard de la somme reçue, à la condition qu'ils agissent de bonne foi. Les parts de société en commandite de catégorie B, qui sont financièrement équivalentes aux parts de fiducie, ne peuvent être transférées à des entités non-résidentes.

Droits d'approbation

La déclaration de fiducie prévoit que le FPI ne peut, sans l'approbation d'ECL, tant que celle-ci ou ses filiales détiennent ou contrôlent collectivement au moins 20 % des parts de fiducie et des parts spéciales comportant droit de vote, réaliser une émission de titres qui dans l'ensemble entraînerait une dilution de la participation en titres comportant droit de vote d'ECL pour la ramener à un niveau inférieur à celui qui doit être maintenu aux termes de toutes conventions auxquelles le FPI est partie.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les modifications suivantes, notamment, exigent l'approbation aux deux tiers des voix exprimées par tous les porteurs de parts à une assemblée :

- a) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts de fiducie ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- b) l'ajout, la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions se rattachant aux parts de fiducie ou aux parts spéciales comportant droit de vote;
- c) l'établissement d'une limite à l'égard de l'émission, du transfert ou de la propriété des parts de fiducie ou des parts spéciales comportant droit de vote, ou la modification ou la suppression d'une telle limite;
- d) la vente ou le transfert des actifs du FPI ou de ses filiales considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs du FPI ou de ses filiales approuvée par les fiduciaires);
- e) la dissolution du FPI ou de ses filiales;
- f) le regroupement, la fusion ou un arrangement du FPI ou de ses filiales avec une autre entité;
- g) sauf tel qu'il est décrit aux présentes, la modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation du FPI prévues à la déclaration de fiducie.

Sur recommandation des fiduciaires indépendants du FPI (au sens de ce terme dans la déclaration de fiducie), les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard (i) des fiduciaires ou du FPI, (ii) du statut du FPI à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou (iii) de la distribution de parts de fiducie;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- c) visant à supprimer tout conflit ou toute incompatibilité dans la déclaration de fiducie ou en vue d'apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en vue de supprimer des conflits ou des incompatibilités entre l'information fournie dans le présent prospectus et dans la déclaration de fiducie;
- e) de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lesquelles modifications, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;
- f) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables (i) par suite de modifications apportées aux lois fiscales ou à d'autres lois, ou pour veiller à la conformité en tout temps aux IFRS à compter du 1^{er} janvier 2010, ou (ii) pour veiller à ce que les parts de fiducie soient considérées pour l'application des IFRS comme faisant partie des capitaux propres à compter du 1^{er} janvier 2010;
- g) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI de mettre sur pied un régime d'options d'achat de parts de fiducie ou un régime d'achat de parts de fiducie ou d'émettre des parts de fiducie dont le prix d'achat est payable par versements;

- h) visant à créer une ou plusieurs catégories de parts supplémentaires uniquement afin d'accorder des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres échangeables contre des parts de fiducie donnant à leur porteur le droit d'exercer un nombre de voix ne dépassant pas le nombre de voix afférentes aux parts de fiducie contre lesquelles les actions, les parts ou les autres titres peuvent être échangés ou dans lesquelles ils peuvent être convertis, mais qui ne donnent pas à leur porteur de droit à l'égard des biens ou du revenu du FPI, à l'exception du rendement du capital;
- i) à toute fin (sauf une fin à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable.

Distributions

Aux termes de la déclaration de fiducie, les distributions en espèces doivent être déterminées par les fiduciaires, à leur gré. Le FPI entend verser aux porteurs de parts des distributions au moins égales à la somme de son bénéfice net, de ses gains en capital nets réalisés et de son bénéfice net récupéré au cours d'une année donnée qui est nécessaire pour qu'il ne soit pas assujéti à l'impôt sur le revenu ordinaire à l'égard de ce bénéfice. Toute augmentation ou diminution du pourcentage du bénéfice devant être distribué aux porteurs de parts entraînera une augmentation ou une diminution correspondante des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution ont le droit de recevoir les distributions. Il se peut que les distributions soient rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures si le montant réel des distributions pour ces périodes est supérieur ou inférieur aux estimations établies pour ces périodes. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique de distribution du FPI, si celui-ci ne dispose pas d'une encaisse suffisante pour verser le montant intégral d'une distribution, cette distribution sera réglée, dans la mesure nécessaire, au moyen de parts de fiducie supplémentaires.

Crombie LP est la principale source des flux de trésorerie qui servent à financer les distributions aux porteurs de parts. La quatrième convention de société en commandite Crombie modifiée et mise à jour le 30 juin 2017 entre le FPI, ECL et Crombie GP (la « **convention de société en commandite Crombie** ») oblige Crombie LP à faire au FPI et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B des distributions en espèces mensuelles qui équivalent au ratio de distribution établi par le FPI à l'occasion. Crombie LP se réserve le droit de faire des distributions inégales pour tenir compte des frais engagés ou du revenu gagné par le FPI afin que les distributions faites aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B aient une valeur financière équivalente, dans toute la mesure du possible, aux distributions qu'ils auraient reçues s'ils avaient détenu des parts de fiducie plutôt que des parts de société en commandite de catégorie B.

Le FPI a versé des distributions mensuelles en espèces de 0,07417 \$ par part de fiducie depuis mai 2008. Le FPI a versé une distribution spéciale de 0,56 \$ par part de fiducie payable sous forme de parts de fiducie (0,46 \$ par part de fiducie) et en espèces (0,10 \$ par part de fiducie) en faveur de tous les porteurs de parts inscrits au 31 décembre 2019. Immédiatement après la distribution spéciale, les parts de fiducie en circulation du FPI ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détenait, après la consolidation, le même nombre de parts de fiducie qu'il détenait avant la distribution spéciale.

	2017	2018	2019	2020
Mois	\$/part de fiducie	\$/part de fiducie	\$/part de fiducie	\$/part de fiducie
Janvier	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Février	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Mars	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Avril	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Mai	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Juin	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Juillet	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	
Août	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	

Mois	2017 \$/part de fiducie	2018 \$/part de fiducie	2019 \$/part de fiducie	2020 \$/part de fiducie
Septembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	
Octobre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	
Novembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$	
Décembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,17417 \$	
TOTAL	0,89004 \$	0,89004 \$	0,99004 \$	0,44502 \$

RRD

Le FPI a instauré un régime de réinvestissement des distributions (un « **RRD** ») pour permettre aux porteurs de parts de fiducie qui résident au Canada de réinvestir automatiquement les distributions en espèces payées sur leurs parts de fiducie dans des parts de fiducie additionnelles. Les parts de fiducie devant être émises aux termes du RRD sont nouvellement émises par le FPI à un prix correspondant à 100 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de fiducie à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions pertinente, laquelle tombe habituellement le ou vers le 15^e jour du mois suivant la déclaration. Le RRD permet aussi aux détenteurs de parts de société en commandite de catégorie B en circulation de réinvestir les distributions dans des parts de société en commandite de catégorie B additionnelles à des conditions substantiellement identiques. Le FPI a réservé, en vue de leur émission auprès de la TSX, quatre millions de parts de fiducie additionnelles afin de permettre l'achat de parts de fiducie en vertu du RRD, dont une tranche de 500 430 parts de fiducie additionnelles peut être émise aux termes du RRD.

DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT

Dispositions générales

Les titres d'emprunt seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions, conclues dans chaque cas entre le FPI et un fiduciaire désigné par le FPI conformément aux lois applicables. Les déclarations faites ci-après concernant un acte de fiducie et les titres d'emprunt devant être émis aux termes de celle-ci constituent un résumé de certaines des dispositions prévues de la convention en question, elles ne sont pas exhaustives et elles doivent être lues à la lumière du texte complet de l'ensemble des dispositions de l'acte de fiducie applicable. Il sera possible de se procurer un exemplaire de l'acte de fiducie sur SEDAR au www.sedar.com.

Le supplément de prospectus relatif aux titres d'emprunt offerts décrira les modalités particulières du placement. Ces modalités comprendront une partie ou la totalité des modalités suivantes :

- la désignation de la série de titres d'emprunt, qui distinguera cette dernière de toutes les autres séries de titres d'emprunt;
- tout plafond relatif au capital total de la série de titres d'emprunt qui pourrait être attestée et livrée aux termes d'un acte de fiducie ou d'un supplément à un acte de fiducie;
- la ou les dates auxquelles le capital et toute prime de la série de titres d'emprunt sont payables;
- le ou les taux auxquels la série de titres d'emprunt porte intérêt, s'il y a lieu, la ou les dates à compter desquelles l'intérêt court, auxquelles l'intérêt est payable et auxquelles un registre, s'il y a lieu, doit être tenu afin de déterminer à quels porteurs cet intérêt est payable et/ou la ou les méthodes d'établissement de ce ou ces taux ou de cette ou ces dates;
- l'endroit ou les endroits où le capital de la série de titres d'emprunt et l'intérêt y afférent sont payables ou une série de titres d'emprunt peut être remise aux fins d'inscription de transfert ou d'échange;
- le droit, s'il y a lieu, du FPI de racheter la série de titres d'emprunt, en totalité ou en partie, à son gré et la ou les périodes à l'intérieur desquelles la série de titres d'emprunt peut être ainsi

rachetée, le ou les prix auxquels elle peut être rachetée et les modalités selon lesquelles le rachat peut être effectué, notamment aux termes de dispositions en matière de fonds d'amortissement;

- l'obligation, s'il y a lieu, du FPI de racheter, d'acheter ou de rembourser la série de titres d'emprunt aux termes de dispositions en matière de rachat obligatoire ou de fonds d'amortissement ou de dispositions analogues ou au gré du porteur et le ou les prix auxquels la série de titres d'emprunt doit être rachetée, achetée ou remboursée, en totalité ou en partie, conformément à cette obligation, la ou les périodes à l'intérieur desquelles elle doit l'être, la ou les dates auxquelles le rachat, l'achat ou le remboursement doit être effectué ainsi que les modalités qui régissent un tel rachat, achat ou remboursement;
- les coupures dans lesquelles la série de titres d'emprunt doit être émise s'il s'agit d'autres coupures que des coupures de 1 000 \$ et des multiples intégraux de celles-ci;
- les fiduciaires, dépositaires, agents d'authentification ou agents payeurs, agents des transferts ou agents chargés de la tenue des registres ou autres agents à l'égard de la série de titres d'emprunt;
- les cas de défaut ou engagements relatifs à la série de titres d'emprunt;
- les circonstances, le cas échéant, dans lesquelles la série de titres d'emprunt pourra être convertie en titres du FPI ou d'une autre personne ou échangée contre de tels titres;
- la forme et les modalités de la série de titres d'emprunt, notamment l'inscription de la série de titres d'emprunt sous forme nominative ou non;
- s'il y a lieu, la possibilité que la série de titres d'emprunt soit émise en totalité ou en partie sous forme d'un ou de plusieurs titres d'emprunt globaux et, le cas échéant, le ou les dépositaires de ces titres d'emprunt globaux au nom duquel ou desquels ils seront inscrits;
- la devise dans laquelle la série de titres d'emprunt doit être émise s'il ne s'agit pas du dollar canadien;
- toute autre modalité de la série de titres d'emprunt.

Tous les titres d'emprunt d'une série sont essentiellement identiques, sauf indication contraire dans une résolution des fiduciaires, une attestation des dirigeants ou l'acte de fiducie relatif aux titres d'emprunt ou un supplément à cet acte de fiducie. Les titres d'emprunt d'une série n'ont pas à être émis tous en même temps et peuvent être émis à l'occasion.

Si des titres d'emprunt sont vendus en échange d'une devise ou d'une unité monétaire ou si les paiements sur les titres d'emprunt doivent être effectués dans une devise ou une unité monétaire autre que le dollar canadien, le supplément de prospectus décrira les restrictions, les choix, les incidences fiscales, les modalités particulières et les autres renseignements relatifs à ces titres d'emprunt ainsi que la devise ou l'unité monétaire autre que le dollar canadien.

Les titres d'emprunt offerts aux termes du présent prospectus et de tout supplément de prospectus peuvent être représentés par des reçus de versement, dont les modalités et les dispositions particulières seront décrites dans le supplément de prospectus applicable et précisées dans une convention de reçus de versement et de nantissement ou autre convention similaire. Ces reçus de versement attesteront, entre autres : a) le fait qu'un premier versement a été effectué à l'égard des titres d'emprunt qu'ils représentent, et b) la propriété véritable des titres d'emprunt représentés par le reçu de versement, sous réserve d'un nantissement de ces titres d'emprunt garantissant l'obligation de payer le solde impayé aux termes de ces titres d'emprunt au plus tard à une date déterminée. Il sera possible de se procurer un exemplaire de la convention de reçus de versement et de nantissement ou de toute autre convention similaire sur SEDAR au www.sedar.com.

Débentures convertibles

Le FPI peut émettre des titres d'emprunt qui sont des débentures convertibles (les « **débentures** »). Crombie a conclu un acte de fiducie daté du 20 mars 2008 (l'« **acte de base relatif aux débentures** »), dans sa version complétée par un premier acte de fiducie supplémentaire daté du 30 septembre 2009 (le « **premier acte de fiducie supplémentaire** »), par un deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 8 février 2010 (le « **deuxième acte de fiducie supplémentaire** »), par un troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 3 juillet 2012 (le « **troisième acte de fiducie supplémentaire** ») et par un quatrième acte de fiducie supplémentaire daté du 14 août 2013 (le « **quatrième acte de fiducie supplémentaire** ») avec le FPI et Compagnie Trust BNY Canada (le « **fiduciaire pour les débentures** »), et qui prévoit l'émission des débentures (collectivement, l'« **acte relatif aux débentures** »). Il sera possible de se procurer un exemplaire de l'acte de fiducie sur SEDAR au www.sedar.com. Crombie peut adopter un nouvel acte de base relatif aux débentures prévoyant l'émission des débentures ou peut modifier l'acte de base, dans le cadre de toute émission future de débentures. Tout nouvel acte de fiducie ou toute modification pourrait être décrit dans le supplément de prospectus applicable et sera accessible sur SEDAR au www.sedar.com.

Le texte qui suit est un résumé des caractéristiques importantes des débentures pouvant être émises aux termes de l'acte de base relatif aux débentures existant. Ce résumé ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des modalités de l'acte de base relatif aux débentures.

Dispositions générales

Le capital des débentures convertibles doit être payé en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré du FPI et sous réserve de l'obtention de l'approbation des autorités compétentes, au moyen de parts de fiducie librement négociables en vue d'acquitter, en totalité ou en partie, l'obligation de remboursement du capital du FPI des débentures.

Toutes les débentures constituent des obligations non garanties directes du FPI. Toutes les débentures auront, dès qu'elles seront émises ou négociées, sous réserve des modalités de l'acte de base relatif aux débentures et de celles d'un acte de fiducie supplémentaire y afférent, un rang égal et elles donneront droit, de façon égale et proportionnelle, aux avantages que confèrent l'acte de base relatif aux débentures, peu importe la date véritable ou les modalités de leur émission, comme si toutes les débentures avaient été émises et négociées au même moment. Le remboursement du capital de l'ensemble des débentures et le versement de l'intérêt sur celles-ci seront, comme il est prévu aux présentes, subordonnés au règlement de l'ensemble des dettes de premier rang (y compris tous les versements aux termes de celles-ci).

Le terme « dette de premier rang » s'entend du capital, de l'intérêt et de toute prime (ou de toute autre somme payable aux termes de ce qui suit), le cas échéant, à l'égard de ce qui suit :

- a) l'ensemble des dettes, engagements et obligations du FPI (à l'exception des débentures et de toute autre série de débentures qui ont ou qui peuvent être émises aux termes de l'acte relatif aux débentures), qu'elles soient en circulation à la date de l'acte relatif aux débentures ou créées, contractées, prises en charge ou garanties après cette date dans le cadre de l'acquisition, par le FPI, d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen d'effets de commerce, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) ou dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen d'effets de commerce, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) par d'autres, y compris une filiale du FPI, dont le remboursement incombe au FPI, qu'il soit conditionnel ou non;
- b) le renouvellement, la prolongation, la restructuration, le refinancement et le remboursement de ces dettes, engagements ou obligations;

à moins que, dans chacune des circonstances susmentionnées, le document qui les crée ou les atteste ne prévoit que ces dettes, engagements ou obligations ne sont pas de rang supérieur, quant au droit de paiement aux débentures qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débentures sont des obligations directes du FPI et ne sont pas garanties par une hypothèque, un nantissement ou une autre charge et sont subordonnées à toutes les autres dettes du FPI. L'acte relatif aux débentures n'empêche pas le FPI ou ses filiales de contracter d'autres dettes ni de grever nos biens meubles ou immeubles d'une hypothèque ou d'une charge ou de les nantir afin de garantir une dette.

Les débentures peuvent être cédées et on peut en demander la conversion aux bureaux principaux du fiduciaire pour les débentures à Toronto, en Ontario.

Option d'encaissement par anticipation en cas de changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou des personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle des droits de vote se rattachant globalement à 66 ⅔ % ou plus des parts de fiducie en circulation (un « **changement de contrôle** ») ou d'une emprise sur ces droits de vote, chaque porteur de débentures (le « **porteur de débentures** ») peut enjoindre au FPI de lui rembourser, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-après (la « **date de l'option d'encaissement par anticipation** »), la totalité ou une partie de ses débentures à un prix égal à 101 % du capital de ces débentures (le « **prix de l'option d'encaissement par anticipation** ») majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option d'encaissement par anticipation, exclusivement.

Si au moins 90 % du capital global de chaque série de débentures en circulation à la date à laquelle le FPI remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débentures ont été remises aux fins de remboursement à la date de l'option d'encaissement par anticipation, le FPI aura le droit de rembourser toutes les débentures restantes à cette date, au prix de l'option d'encaissement par anticipation. Le FPI doit donner avis de ce remboursement au fiduciaire pour les débentures avant la date de l'option d'encaissement par anticipation et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débentures doit donner cet avis aux porteurs de débentures dont les débentures n'ont pas été remises aux fins de remboursement.

Paielement

Remboursement du capital par anticipation ou à l'échéance

Au remboursement des débentures par anticipation ou à l'échéance, le FPI remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débentures en circulation et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Le FPI peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut lié aux débentures qui se poursuit, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures devant être remboursées par anticipation ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts de fiducie librement négociables aux porteurs de débentures. Le nombre de parts de fiducie devant être émises à l'égard de chaque débenture sera obtenu par la division du capital des débentures devant être remboursées par anticipation ou arrivant à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de fiducie à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le remboursement par anticipation ou la date d'échéance, selon le cas. Aucune fraction de part de fiducie ne sera émise au remboursement par anticipation ou à l'échéance; le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours de la fraction de part, déterminé de la façon indiquée ci-dessus.

Option de versement de l'intérêt

Sous réserve des approbations nécessaires des autorités de réglementation et à la condition qu'il ne soit pas en défaut aux termes de l'acte relatif aux débentures, le FPI peut, à l'occasion, choisir de s'acquitter de son obligation au titre de l'intérêt sur les débentures (l'« **obligation au titre de l'intérêt** ») à la date à laquelle cet intérêt est payable aux termes de l'acte relatif aux débentures (une « **date de versement de l'intérêt** »), en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre de parts de fiducie suffisant pour satisfaire à la totalité ou à une partie de l'obligation au titre

de l'intérêt conformément à l'acte relatif aux débentures (l'« **option de versement de l'intérêt** »). L'acte relatif aux débentures prévoit que, si le FPI choisit cette option, le fiduciaire pour les débentures devra : (i) accepter la remise des parts de fiducie par le FPI; (ii) accepter les offres visant ces parts de fiducie et vendre ces parts de fiducie de la manière indiquée par le FPI à sa seule appréciation; (iii) investir le produit de ces ventes dans des obligations du gouvernement canadien (au sens attribué au terme *Canadian government obligations* dans l'acte relatif aux débentures) qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable et affecter le produit provenant de ces titres du gouvernement de même que tout produit provenant de la vente de parts de fiducie qui n'a pas été investi de la manière indiquée ci-dessus, à la satisfaction de l'obligation au titre de l'intérêt, et (iv) prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation.

L'acte relatif aux débentures énonce la marche à suivre par le FPI et le fiduciaire pour les débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente de parts de fiducie (plus toute somme que le fiduciaire pour les débentures reçoit du FPI à la place d'une fraction de part de fiducie) en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre le FPI en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par le FPI ni les ventes de parts de fiducie (i) ne priveront les porteurs de débentures de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme en espèces globale correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt ni (ii) ne donneront à ces porteurs de débentures le droit de recevoir des parts de fiducie en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

Cas de défaut et renonciation

L'acte relatif aux débentures prévoit qu'un cas de défaut (un « **cas de défaut lié aux débentures** ») se sera produit à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte relatif aux débentures, y compris un ou plusieurs des événements suivants, se produisent et persistent à l'égard des débentures : (i) le défaut d'effectuer le versement d'intérêt exigible sur les débentures qui persiste pendant 15 jours; (ii) le défaut de rembourser le capital ou de payer la prime exigible, s'il y a lieu, à l'égard des débentures à l'échéance, au remboursement par anticipation, par déclaration ou autrement; (iii) le manquement par le FPI à l'un de ses engagements aux termes des débentures, de l'acte relatif aux débentures ou de tout acte supplémentaire qui persiste pendant une période de 60 jours suivant la réception d'un avis écrit du fiduciaire pour les débentures (à l'exception des défauts dont il est fait état aux points (i) et (ii) ci-dessus); (iv) le défaut, qui persiste pendant une période de 10 jours, de remettre des parts de fiducie (ou d'effectuer un paiement en espèces au lieu de fractions de part de fiducie) conformément aux modalités de l'acte relatif aux débentures lorsque ces parts de fiducie (ou le paiement en espèces au lieu de fractions de part de fiducie) doivent être remises à la suite de la conversion d'une débenture; (v) le défaut aux termes de toute convention attestant un emprunt par le FPI lorsque l'échéance de la dette a été avancée de sorte que cette dette est exigible plus tôt que la date d'échéance prévue, que la dette dont l'échéance a été ainsi avancée totalise plus de 35 millions de dollars et que l'avancement de la date d'échéance n'a pas été annulé dans les cinq jours ouvrables suivant la remise d'un avis écrit au FPI par le fiduciaire pour les débentures; (vi) certains événements de faillite ou d'insolvabilité touchant le FPI aux termes de lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois similaires; (vii) un jugement ou une ordonnance d'un tribunal ordonnant une procédure de mise sous séquestre ou de saisie-exécution à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, nommant un séquestre à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, ou ordonnant la liquidation du FPI, un tel jugement ou une telle ordonnance demeurant en vigueur pendant une période de 60 jours; (viii) l'adoption d'une résolution prévoyant la liquidation du FPI, ou (ix) après la date de l'acte relatif aux débentures, l'introduction d'une instance à l'égard du FPI ayant trait à une transaction ou à un arrangement, avec des créanciers du FPI en général, aux termes des lois en matière d'insolvabilité ou de faillite applicables.

L'acte relatif aux débentures prévoit que si un cas de défaut lié aux débentures s'est produit et persiste, le fiduciaire pour les débentures peut, à son appréciation, et doit, sur demande des porteurs d'au moins 25 % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures, déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard de toutes les débentures alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures et toutes les autres sommes dues sont immédiatement exigibles et payables.

Outre les pouvoirs pouvant être exercés par voie de résolution spéciale (au sens de ce terme dans les présentes), les porteurs de 66 ⅔ % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures peuvent renoncer à invoquer leurs droits découlant d'un cas de défaut et des conséquences de celui-ci; toutefois, si le cas de défaut est imputable au non-respect ou à l'inexécution par le FPI d'un engagement applicable uniquement à une ou à plusieurs séries de débentures, les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures en circulation des séries en question pourront exercer ce pouvoir.

À la condition qu'il ne soit pas tenu de déclarer l'exigibilité du capital et de l'intérêt à l'égard des débentures alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures ou d'obtenir le paiement de ces sommes, le fiduciaire pour les débentures a la faculté de renoncer à invoquer ses droits découlant de tout cas de défaut lié aux débentures si, à son avis, le défaut a été corrigé ou des mesures adéquates ont été prises pour le régler.

Lorsque le fiduciaire pour les débentures ou les porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures renoncent à invoquer leurs droits découlant d'un cas de défaut, le cas de défaut est réputé corrigé et cesse d'exister; toutefois, la renonciation ne s'applique à aucun cas de défaut subséquent et à aucun autre cas de défaut et ne porte atteinte à aucun droit consécutif.

Modification

Sous réserve de certaines exceptions, le FPI peut modifier l'acte relatif aux débentures et les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures avec le consentement de la majorité des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures qui votent à une assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures, à moins que l'on ne doive procéder à un scrutin, auquel cas les questions soumises sont tranchées par les porteurs de la majeure partie du capital des débentures qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir (une « **résolution ordinaire** »).

L'acte relatif aux débentures prévoit également que certains changements, notamment les suivants, peuvent être effectués s'ils sont autorisés par voie de résolution spéciale : (i) la modification des modalités des débentures ou la réduction du taux d'intérêt ou le report du délai du paiement du capital ou de l'intérêt sur celles-ci; (ii) la modification, l'abrogation, un compromis ou un arrangement ayant trait aux droits des porteurs de débentures ou du fiduciaire pour les débentures à l'égard du FPI, ou (iii) la renonciation à invoquer leurs droits découlant de tout défaut aux termes de l'acte relatif aux débentures. Selon l'acte relatif aux débentures, le terme « **résolution extraordinaire** » (*Extraordinary Resolution*) désigne, dans les faits, une résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures qui exercent leurs droits de vote, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, à une assemblée dûment constituée des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures.

Si les questions traitées à l'assemblée par voie de résolution spéciale ou autrement touchent de manière particulière les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures d'une ou de plusieurs séries d'une manière ou dans une mesure sensiblement différente de celle dont les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures d'une autre série sont touchés, les porteurs de la ou des séries touchées auront le droit de voter séparément à l'assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures de cette ou ces séries alors en circulation, et la question doit être tranchée par voie de résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures de la ou des séries en cause qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir.

Toutes les mesures pouvant être prises par les porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures par voie de résolution ordinaire et de résolution spéciale et toutes les mesures nécessitant l'approbation des porteurs d'au moins 66 ⅔ % d'une série de débentures peuvent également être prises au moyen d'un ou de plusieurs documents signés par les porteurs de débentures représentant au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures ou d'une série de débentures en cause alors en circulation aux termes de l'acte relatif aux débentures, selon le cas.

Le FPI et le fiduciaire pour les débentures peuvent, sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débentures aux termes de l'acte relatif aux débentures, au moyen d'un acte supplémentaire ou autrement, apporter à l'acte relatif aux débentures toute modification ou correction qui, de l'avis des conseillers juridiques, doit être faite afin de régler

ou de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste dans l'acte relatif aux débentures ou dans tout acte supplémentaire.

Restrictions à l'égard de la propriété des non-résidents

Aucune part de fiducie ne peut être émise à la conversion de la totalité ou d'une partie des débentures, aucune débenture ne sera émise, aucun paiement d'intérêt ou de capital (que ce soit à l'échéance, au remboursement par anticipation ou dans un autre contexte) ne sera acquitté au moyen de l'émission de parts de fiducie, et aucune part de fiducie ne sera émise dans le cadre d'un encaissement par anticipation de la totalité ou d'une partie des débentures à l'occasion d'un changement de contrôle si, en conséquence de cette émission de parts de fiducie ou de débentures, des personnes qui sont des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes pour l'application de la Loi de l'impôt détiendraient plus de 49 % des parts de fiducie (avant ou après la dilution) ou seraient les véritables propriétaires d'un tel pourcentage des parts.

En outre, le fiduciaire pour les débentures, sur réception d'un avis écrit du FPI, peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débentures. Si le FPI constate que 49 % des parts de fiducie alors en circulation (avant ou après la dilution) sont détenues, ou peuvent être détenues, pour le compte de non-résidents ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire l'annonce publique et avisera le fiduciaire pour les débentures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débentures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes canadienne, et ne doit émettre des débentures ou inscrire un transfert de débentures qu'en faveur d'une telle personne ou société de personnes. Si, malgré ce qui précède, le FPI détermine que plus de 49 % des parts de fiducie (avant ou après la dilution) sont détenues pour le compte de non-résidents ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, il peut envoyer un avis aux porteurs de débentures non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que le FPI juge équitable et pratique, dans lequel il leur enjoint de vendre l'ensemble ou une partie de leurs débentures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débentures ou fourni au FPI une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes et qu'ils ne détiennent pas leurs débentures pour le compte de non-résidents du Canada ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, le FPI pourra vendre ces débentures, pour le compte de ces porteurs de débentures, à une ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés à ces débentures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débentures se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente (déduction faite de toute retenue d'impôt à la source).

Inscription en compte, remise et forme

Les débentures seront émises sous forme d'une ou de plusieurs débentures globales (les « **débentures globales** ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « **dépositaire** »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures seront représentées sous forme d'une ou de plusieurs débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures définitives. Les débentures seront plutôt représentées uniquement sous forme d'« inscription en compte » (à moins que le FPI, à sa seule appréciation, ne décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débentures globales seront représentées par des inscriptions en compte auprès d'institutions agissant au nom des porteurs des participations, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « **adhérents** »).

Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du ou des preneurs fermes, du représentant, du courtier ou du FPI, selon le cas, auprès desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du ou des preneurs fermes vendeurs, du représentant, du courtier ou du FPI, selon le cas. Les pratiques du ou des preneurs fermes, du représentant, du courtier ou du FPI, selon le cas, peuvent varier, mais les avis d'exécution sont habituellement produits rapidement après l'exécution de l'ordre du

client. Le dépositaire sera chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour les adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise le FPI qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être admissible à titre de dépositaire et que le FPI et le fiduciaire pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si le FPI décide, à sa seule appréciation, de mettre fin à l'utilisation du système d'inscription en compte, avec le consentement du fiduciaire pour les débentures, les véritables propriétaires des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « **débentures définitives** »).

Transfert et échange de débentures

Les transferts de participations dans les débentures représentées par les débentures globales seront effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (en ce qui a trait aux participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (en ce qui a trait aux participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à sa seule appréciation, d'établir et de remettre des débentures définitives, les véritables propriétaires qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui désirent acheter ou vendre des débentures globales ou céder autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'intermédiaire d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du porteur d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario, ou qui sont situés dans d'autres villes que peut à l'occasion désigner le FPI, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées aux noms des cessionnaires seront émises en coupures autorisées, selon le même capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne des débentures à rembourser par anticipation ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de remboursement par anticipation des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées au remboursement ne sera inscrit.

Information aux porteurs de débentures

Le FPI déposera auprès du fiduciaire pour les débentures, dans les 15 jours qui suivent leur dépôt auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, des exemplaires du rapport annuel du FPI et des renseignements, documents et autres déclarations et rapports que le FPI est tenu de déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes et de remettre à ses porteurs de parts. Malgré le fait qu'il puisse ne pas être tenu de demeurer assujéti aux obligations d'information des autorités canadiennes en valeurs mobilières, le FPI doit fournir au fiduciaire pour les débentures (i) dans les 90 jours suivant la fin de chaque exercice, des états financiers annuels, et (ii) dans les 45 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, des états financiers intermédiaires contenant au minimum les renseignements qui, conformément aux lois du Canada ou de toute province du Canada, doivent être fournis dans des rapports trimestriels aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, que les titres du FPI soient ou non inscrits à la cote de la TSX. Chacun de ces rapports sera établi conformément aux obligations d'information canadiennes applicables et aux principes comptables généralement reconnus du Canada. À la demande des porteurs de débentures, le FPI leur fournira des exemplaires de ces renseignements, documents, déclarations et rapports.

Billets

Le FPI peut émettre des titres d'emprunt du FPI qui sont des billets non garantis de premier rang (les « **billets** ») et qui auront un rang égal et proportionnel quant au droit de paiement par rapport à toutes les autres dettes (au sens de ce terme dans les présentes) non garanties et non subordonnées du FPI. À l'heure actuelle, Crombie a conclu un acte de fiducie daté du 31 octobre 2013 (l'« **acte de base relatif aux billets** »), dans sa version complétée par un premier acte de fiducie supplémentaire daté du 31 octobre 2013, (le « **premier acte supplémentaire relatif aux billets** »), par un deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 5 mars 2014 (le « **deuxième acte supplémentaire relatif aux billets** »), par un troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 10 février 2015 (le « **troisième acte supplémentaire relatif aux billets** »), par un quatrième acte de fiducie supplémentaire daté du 20 novembre 2017 (le « **quatrième acte supplémentaire relatif aux billets** »), par un cinquième acte de fiducie supplémentaire daté du 31 octobre 2018 (le « **cinquième acte supplémentaire relatif aux billets** »), par un sixième acte de fiducie supplémentaire daté du 26 août 2019 (le « **sixième acte supplémentaire relatif aux billets** ») et par un septième acte de fiducie supplémentaire daté du 20 décembre 2019 (le « **septième acte supplémentaire relatif aux billets** ») entre le FPI et Compagnie Trust BNY Canada (le « **fiduciaire pour les billets** »), et qui prévoit l'émission des billets (collectivement, l'« **acte relatif aux billets** »). Il sera possible de se procurer un exemplaire de l'acte de fiducie sur SEDAR au www.sedar.com. Crombie peut adopter un nouvel acte de fiducie prévoyant l'émission des billets ou peut modifier l'acte de base relatif aux billets, dans le cadre de toute émission des billets. Tout nouvel acte de fiducie ou toute modification pourrait être décrit dans le supplément de prospectus applicable et sera accessible sur SEDAR au www.sedar.com.

Le texte qui suit est un résumé des caractéristiques importantes des billets qui pourraient être émis aux termes de l'acte de fiducie existant. Ce résumé ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des modalités des conventions correspondantes.

Définitions

Les termes ci-après se rapportent aux billets et sont définis dans l'acte de base relatif aux billets essentiellement de la façon suivante :

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » désigne les ajustements, s'il y a lieu, apportés aux actifs, aux passifs, aux capitaux propres, aux produits d'exploitation, aux charges et aux autres éléments des états financiers à l'égard des ententes de coentreprise aux fins d'application de la méthode de comptabilisation de la consolidation proportionnelle, sans égard à la méthode de comptabilisation appliquée aux termes des IFRS, et à la place de celle-ci.

« **augmentation (diminution) de l'actif net consolidé attribuable aux porteurs de parts** » du FPI désigne, pour toute période, l'augmentation (la diminution) de l'actif net consolidé attribuable aux porteurs de parts du FPI pour cette période, calculée sur une base consolidée conformément aux IFRS, tel qu'il est démontré dans les derniers états consolidés des résultats intermédiaires ou annuels publiés du FPI, ajusté pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, s'il y a lieu.

« **BAIIA consolidé** » du FPI désigne, pour une période donnée, l'augmentation (la diminution) de l'actif net consolidé attribuable aux porteurs de parts ajusté pour ne pas tenir compte, si elle est incluse dans son calcul, de la somme des postes suivants, calculés sans dédoublement : a) les intérêts débiteurs consolidés et les distributions versés aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B; b) les profits et pertes attribuables à la vente ou à une autre aliénation d'une partie ou de la totalité des actifs ou des passifs de Crombie, y compris les profits et pertes de dilution; c) les ajustements de la juste valeur ou de la perte de valeur des immeubles de placement inscrits aux états consolidés des résultats nets et étendus du FPI; d) les coûts liés à l'acquisition, montant net; e) le règlement de la dette et autres charges, montant net; f) la dotation aux amortissements; g) les ajustements à la juste valeur d'instruments financiers détenus aux fins de couverture; h) les profits ou pertes extraordinaires; i) les éléments non récurrents; j) les éléments sans effet de trésorerie ayant une incidence sur l'augmentation (la diminution) de l'actif net consolidé attribuable aux porteurs de parts, notamment les ajustements découlant d'une modification apportée aux principes comptables servant à établir l'augmentation (la diminution) de l'actif net consolidé attribuable aux porteurs de parts pour la période visée; k) la charge d'impôts consolidée pour cette période et l) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle qui correspond aux points a) à k).

« **billet global** » désigne les billets globaux sous forme entièrement nominative détenus par la CDS ou pour son compte.

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc. ou tout fournisseur de services de dépôt le remplaçant.

« **charge d'impôts consolidée** » du FPI désigne, pour une période donnée, la charge d'impôt de Crombie pour cette période, calculée sur une base consolidée conformément aux IFRS, ajustée pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, le cas échéant.

« **charges d'intérêts consolidées** » du FPI désigne, pour une période donnée, le montant global de la charge d'intérêts du FPI, à l'égard de la dette consolidée, des obligations au titre des contrats de location-financement, de l'escompte à l'émission initiale de toute dette consolidée émise à un prix inférieur à sa valeur nominale payée, cumulée ou devant être payée ou cumulée par le FPI durant cette période et, dans la mesure où l'intérêt a été capitalisé sur des projets qui sont en voie d'être mis en valeur ou détenus aux fins d'une mise en valeur future au cours de la période visée, le montant de l'intérêt ainsi capitalisé (y compris tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle), le tout calculé sur une base consolidée conformément aux IFRS (toutefois, malgré sa présentation conformément aux IFRS, toutes les charges d'intérêts consolidées du FPI à l'égard de la dette se rapportant aux débentures convertibles sera incluse au taux d'intérêt nominal si elle est payée ou payable au comptant (sans dédoublement) et exclue si elle est payée ou payable (au seul gré du FPI ou de ses filiales, selon le cas) en parts (si le FPI a rendu public ce paiement ou cette option de paiement en parts), et l'amortissement des frais de financement sera inclus dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée et ajusté dans tous les cas pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle. Pour plus de certitude, les distributions versées aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B (actuellement déclarées par le FPI comme des « Frais financiers - autres – distributions versées aux porteurs de parts ») et l'amortissement des obligations découlant d'instruments financiers en vigueur doivent être exclus de la définition de charges d'intérêts consolidées.

« **coupon** » désigne les coupons d'intérêt rattachés aux titres d'emprunt assortis d'un coupon ou s'y rapportant.

« **DBRS** » désigne DBRS Limited ou toute société remplaçant celle de cette agence de notation.

« **détenteurs de créance** » ou « **porteurs** » désigne les personnes actuellement inscrites dans le registre à titre de porteurs inscrits des billets payables à un créancier désigné ou à tout cessionnaire de ces personnes, par endossement ou par une remise, et les personnes qui sont actuellement en possession de ces billets au porteur.

« **dette** » d'une personne désigne, sans dédoublement : a) toute obligation de cette personne concernant l'emprunt de fonds (y compris le capital intégral des titres d'emprunt convertibles, malgré leur présentation conformément aux IFRS); b) toute obligation de cette personne contractée lors de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; c) toute obligation de cette personne émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé de biens; d) toute obligation découlant d'instruments financiers; e) toute obligation au titre d'un contrat de location-financement de cette personne et f) toute obligation du type mentionné aux points a) à e) d'une autre personne, dont cette personne a garanti le paiement ou dont cette personne est responsable ou redevable; toutefois, aux fins des points a) à f) (sauf en ce qui a trait aux titres d'emprunt convertibles, comme il est énoncé ci-dessus), une obligation ne constituera une dette que dans la mesure où elle serait inscrite en tant que passif sur le bilan consolidé du FPI présenté conformément aux IFRS. Les obligations dont il est question aux points a) à d) excluent ce qui suit, calculé sans dédoublement : aa) les parts de filiale rachetables; bb) le régime de parts différées; cc) les obligations découlant d'instruments financiers survenant ou engagées dans le cours normal des affaires, qui sont détenues afin de couvrir les risques de fluctuation ou de volatilité des taux d'intérêt, des devises, des prix des marchandises ou des titres de capitaux propres ou tout autre risque mesurable qui s'appliquent aux activités du FPI et de ses filiales et qui ne sont pas détenues à des fins spéculatives; dd) les comptes fournisseurs; ee) les distributions devant être versées aux porteurs de parts (y compris celles qui doivent être versées sur les parts de filiale rachetables et qui sont incluses dans l'intérêt couru payable); ff) les charges à payer engagées dans le cours normal des activités et qui ne sont pas échues ou qui sont contestées de bonne foi; gg) le produit différé; hh) les passifs incorporels; ii) les impôts différés et jj) la dette relative aux soldes impayés de reçus de versement, si cette dette n'a pas une durée de plus de 12 mois, ces derniers étant réputés ne pas être une dette pour l'application de la présente définition. En outre, est apporté aux obligations mentionnées aux points a) à e) tout ajustement nécessaire, dans la mesure applicable, correspondant aaa) aux ajustements qui sont apportés en conséquence de la définition de l'expression « BAIIA consolidé » (sauf

ceux qui se rapportent aux ajustements de la juste valeur des immeubles de placement) et bbb) aux ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, s'il y a lieu.

« **dette sans recours** » désigne toute dette d'une filiale de Crombie qui est une société à vocation unique ou une filiale de Crombie dont les principaux actifs et l'activité principale portent sur un bien particulier; selon les modalités de cette dette, le paiement proviendra des revenus découlant de ce bien et pourra uniquement être exécuté sur les produits ou les actifs de cette société à vocation unique ou sur ce bien.

« **ententes de coentreprise** » désigne toute activité immobilière ou tout actif immobilier auquel participe le FPI, directement ou indirectement, dont Crombie ne détient pas, directement ou indirectement, la totalité des participations et qui n'est pas consolidé ni consolidé proportionnellement aux termes des IFRS dans les états financiers de Crombie ou dans son dernier rapport de gestion publié, à l'exclusion de toute activité immobilière ou tout actif immobilier individuel d'investissement dont la participation de Crombie représente moins de 1 % des actifs consolidés inscrits au dernier bilan consolidé intermédiaire ou annuel publié de Crombie. Les activités immobilières ou les actifs immobiliers exclus au point b) n'excéderont pas, au total, 3 % des actifs consolidés inscrits au dernier bilan consolidé intermédiaire ou annuel publié de Crombie.

« **filiale** » a l'un des sens suivant : a) une société dont les titres, comportant selon leurs modalités des pouvoirs ordinaires en matière de vote pour élire une majorité des membres du conseil d'administration d'une telle société (peu importe qu'à ce moment-là les titres d'une ou de plusieurs autres catégories de cette société puissent comporter un droit de vote en raison de l'occurrence d'une éventualité, à moins que cette éventualité ne soit survenue et alors seulement aussi longtemps qu'elle persiste), sont à ce moment-là détenus en propriété véritable, détenus ou contrôlés directement ou indirectement par le FPI ou l'une ou plusieurs de ses filiales, ou par le FPI et l'une ou plusieurs de ses filiales; b) une société dans laquelle le FPI ou l'une ou plusieurs de ses filiales, ou le FPI et l'une ou plusieurs de ses filiales (i) détient en propriété véritable, détient ou contrôle directement ou indirectement plus de 50 % du bénéfice, du capital ou de la participation véritable, (quelle que soit sa désignation); ou (ii) est le commandité, dans le cas de sociétés en commandite, ou est un associé qui détient les pouvoirs nécessaires pour lier la société dans tous les autres cas; et c) une autre personne dont au moins la majorité du revenu, du capital ou de la participation véritable (quelle que soit sa désignation) est, à ce moment-là, détenue en propriété véritable, détenue ou contrôlée directement ou indirectement par le FPI ou l'une ou plusieurs de ses filiales, ou par le FPI et l'une ou plusieurs de ses filiales.

« **filiale importante** » désigne, à une date donnée, Crombie LP et toute filiale qui représente plus de 10 % de l'actif net ajusté attribuable aux porteurs de parts, calculé à cette date.

« **garant** » désigne toute autre filiale qui conclut une garantie relative aux billets conformément aux dispositions du supplément de toute série, et chacun de leur ayant droit respectif, dans chaque cas jusqu'à ce que la garantie relative aux billets de la personne ait fait l'objet d'une quittance conformément aux dispositions applicables du supplément de toute série.

« **IFRS** » désigne, à toute date d'établissement, les normes internationales d'information financière qui s'appliquent au Canada, qui sont en vigueur et qui sont appliquées à l'occasion par le FPI dans la préparation de ses états financiers consolidés.

« **jour ouvrable** » désigne tout jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié à Toronto, en Ontario, ou à Halifax, en Nouvelle-Écosse ou tout jour où sont fermés les bureaux du fiduciaire pour les billets situés à Toronto, en Ontario, ou à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

« **obligation au titre d'un contrat de location-financement** » d'une personne désigne l'obligation qui incombe à cette personne, en tant que locataire, de payer un loyer ou d'autres sommes devant être payées aux termes d'un bail visant des biens immobiliers ou mobiliers, qui doit être classée et comptabilisée en tant que contrat de location-financement ou que passif sur l'état consolidé de la situation financière de cette personne conformément aux IFRS.

« **obligations découlant d'instruments financiers** » désigne, quant à toute personne, des obligations découlant d'une entente portant sur des produits dérivés, y compris :

- a) les conventions de swap de taux d'intérêt, les contrats de garantie de taux, les contrats de taux planchers, de taux plafond ou de tunnel de taux, les contrats à terme normalisés ou les options, les assurances ou les autres ententes ou arrangements similaires ou toute combinaison de ceux-ci, conclus ou cautionnés par la personne lorsque leur objet porte sur les taux d'intérêt ou encore lorsque le prix, la valeur ou le montant payable aux termes de ceux-ci est fondé ou repose sur les taux d'intérêt ou les fluctuations des taux d'intérêt en vigueur de temps à autre (mais à l'exclusion de la dette conventionnelle à taux variable);
- b) les contrats de swap de devises, les contrats de devises croisés, les contrats à terme, les contrats à taux plancher, à taux plafond ou à tunnel de taux, les contrats à terme normalisés ou les options, les assurances ou les autres ententes ou arrangements similaires ou toute combinaison de ceux-ci, conclus ou cautionnés par la personne lorsque leur objet porte sur les taux de change ou lorsque le prix, la valeur ou le montant payable aux termes de ceux-ci est fondé ou repose sur les taux de change ou les fluctuations des taux de change en vigueur de temps à autre;
- c) les ententes pour la fabrication ou la prise d'une marchandise, les contrats de swap, les contrats à taux plancher, à taux plafond ou à tunnel de taux, les contrats à terme sur marchandises, les options ou les autres ententes ou arrangements similaires ou toute combinaison de ceux-ci, conclus ou cautionnés par la personne lorsque l'objet porte sur une marchandise ou lorsque le prix, la valeur ou le montant payable aux termes de ceux-ci est fondé ou repose sur le prix d'une marchandise ou les fluctuations du prix d'une marchandise;
- d) les swaps sur le rendement total et les autres conventions, arrangements et/ou facilités conclus ou garantis par la personne à l'égard des régimes de rémunération à base d'actions des administrateurs et des employés de la personne et des filiales de la personne conçus pour protéger la personne des fluctuations du cours de ses actions, des participations, des droits ou de tout autre équivalent (quelle que soit sa désignation) du capital (ou tout autre type de propriété ou de participation ou de parts) de cette personne et la totalité des bons de souscription, des options ou de tout autre droit en vue de l'achat, de l'acquisition ou de l'échange d'un des éléments précités (y compris au moyen de titres convertibles) effectué par cette personne;
- e) toute autre opération sur des produits dérivés, y compris une option de conclure l'une des opérations précitées, ou toute combinaison de celles-ci.

Aux fins de l'acte de base relatif aux billets, le montant de toute obligation découlant d'instruments financiers correspond au montant net dû ou devenant exigible par la personne aux termes de l'entente régissant cette obligation, établi par l'évaluation de l'obligation à la valeur du marché au moment de son établissement conformément aux IFRS.

« **parts** » désigne les parts de fiducie du FPI et les parts spéciales comportant droit de vote.

« **parts de filiale rachetables** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie LP qui sont désignées en tant que parts de fiducie rachetables et présentées en tant que passif conformément aux IFRS dans le bilan consolidé du FPI.

« **personne** » désigne une personne physique ou morale, une société de personnes, une coentreprise, une fiducie, une organisation non constituée en société ou encore un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une subdivision politique d'un organisme gouvernemental.

« **porteur** » désigne, lorsque ce terme est employé à l'égard de tout billet à tout moment déterminé, la personne au nom de qui les billets ont été inscrits à un moment donné au registre des porteurs de titres tenu par le fiduciaire pour les billets.

« **registre** » désigne tout registre prévu pour l'inscription des titres d'emprunt que le fiduciaire pour les billets a l'obligation de tenir conformément à l'acte relatif aux billets.

« **résolution extraordinaire** » désigne, quant à une série de titres d'emprunt, (i) une résolution proposée devant être adoptée sous forme de « résolution extraordinaire » à une assemblée des porteurs (y compris à une reprise d'assemblée en cas d'ajournement) dûment convoquée aux fins de l'acte de fiducie et conformément à celui-ci à laquelle les porteurs de plus de 50 % du capital des billets alors en circulation assistent en personne ou par procuration et adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation représentés à cette assemblée et qui votent à un scrutin à l'égard de cette résolution ou (ii) un acte écrit signé par les porteurs représentant 66 ⅔ % du capital global des titres d'emprunt de cette série en circulation.

« **supplément d'une série** » désigne, à l'égard d'une série de billets, un supplément de cet acte de base prévoyant les modalités applicables à cette série, dans sa version pouvant être modifiée, complétée, consolidée ou mise à jour à l'occasion.

« **titres d'emprunt assortis d'un coupon** » désigne les billets qui sont émis et attestés par un certificat aux termes de l'acte de base relatif aux billets, et qui sont assortis de coupons d'intérêt.

« **titres d'emprunt sous forme entièrement nominative** » désigne les billets sans coupon qui sont sous forme nominative quant au capital et à intérêt.

« **titres d'emprunt sous forme nominative** » désigne les titres d'emprunt sous forme entièrement nominative et les titres d'emprunt assortis d'un coupon sous forme nominative quant au capital seulement.

« **titres d'emprunt sous forme non nominative** » désigne les titres d'emprunt assortis d'un coupon qui ne sont pas des titres d'emprunt sous forme nominative.

Certaines clauses restrictives de l'acte de base relatif aux billets

L'acte de base relatif aux billets renferme des clauses restrictives portant essentiellement sur ce qui suit.

Entretien des immeubles

Le FPI maintiendra ou entretiendra (ou fera en sorte que soient maintenus et entretenus) tous les immeubles dont elle ou l'une ou l'autre de ses filiales sont propriétaires et qui sont utilisés dans le cadre de ses activités ou de celles de ses filiales et effectuera (ou fera en sorte que soient effectuées) à ces immeubles l'ensemble des réparations et des rénovations ainsi que des améliorations et des remplacements qu'il jugera, dans chaque cas, être nécessaire pour qu'il puisse exercer ses activités convenablement et prudemment. Malgré ce qui précède, sous réserve des diverses dispositions de l'acte de base relatif aux billets, dans sa version complétée par le supplément d'une série, le FPI et ses filiales n'auront pas l'interdiction de vendre ou de céder leurs immeubles.

Assurance

Le FPI souscrira et fera en sorte que ses filiales souscrivent les assurances de biens et responsabilité civile que souscrirait un propriétaire prudent.

Information financière

Tant que le FPI est un émetteur assujéti dans tout territoire du Canada, le FPI doit fournir au fiduciaire pour les billets, dans les 20 jours après que le FPI sera tenu de déposer ses documents d'information financière auprès de l'autorité de réglementation applicable (en tenant compte de toute prolongation de temps requise pour ces dépôts accordés par une telle autorité de réglementation), des exemplaires de ses états financiers consolidés audités annuels pour chaque exercice et des exemplaires de ses états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités pour chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, dans chaque cas préparés conformément aux IFRS et accompagnés du rapport de gestion à l'égard de ces états financiers.

Si, en tout temps, le FPI n'est plus un émetteur assujéti dans tout territoire du Canada, le FPI fournira au fiduciaire pour les billets (i) dans les 120 jours après la fin de chaque exercice du FPI, des exemplaires de ses états financiers consolidés audités annuels pour cet exercice; et (ii) dans les 60 jours après la fin des trois premiers trimestres du FPI,

des exemplaires des états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités pour cet exercice, dans chaque cas préparés conformément aux IFRS à l'égard de ces états financiers.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoira que chacun des cas suivants constituera un cas de défaut (le « **cas de défaut relatif aux billets** ») à l'égard de chaque série de titres d'emprunt (y compris les billets) :

- a) le défaut de rembourser le capital à l'échéance;
- b) le défaut de paiement de tout intérêt exigible et qui se poursuit pendant une période de trois jours ouvrables après la date de versement de l'intérêt;
- c) le non-respect d'un autre engagement du FPI aux termes des billets ou de l'acte de base de fiducie, dans sa version complétée par le supplément d'une série, s'il persiste pendant une période de 30 jours après que (i) le fiduciaire pour les billets a donné au FPI ou (ii) les porteurs d'au moins 25 % du capital global des billets en circulation de cette série a donné un avis écrit au FPI et au fiduciaire pour les billets, dans chaque cas, précisant ce non-respect et exigeant que le FPI y remédie;
- d) certains cas de faillite, d'insolvabilité, de liquidation ou de dissolution se rapportant au FPI ou à une filiale importante, comme il est énoncé dans l'acte de base relatif aux billets dans sa version complétée par le supplément d'une série;
- e) le fait qu'un tribunal compétent rend contre le FPI ou une filiale importante un ou des jugements en dernier ressort (sans possibilité d'appel) d'un montant total supérieur à 25 millions de dollars qui n'a pas été annulé ni fait l'objet d'une suspension pendant les 60 jours suivant la date d'expiration du droit d'appel;
- f) un défaut de la part du FPI ou d'une filiale aux termes d'une dette (sauf une dette sans recours) ou de toute obligation découlant d'instruments financiers qui entraîne le devancement de l'échéance établie pour cette dette (après l'expiration de tout délai de grâce applicable), à moins que ce devancement ne fasse l'objet d'une renonciation ou ne soit annulé, dans la mesure où le montant total de cette dette ou de ces obligations découlant d'instruments financiers visées par le remboursement par anticipation est supérieur à 25 millions de dollars;
- g) toute garantie d'une filiale importante requise aux termes de l'acte de base relatif aux billets qui est déclarée inopposable ou invalide dans le cadre d'une instance judiciaire ou cesse pour quelque raison que ce soit d'être pleinement en vigueur (sauf tel qu'il est prévu aux termes des modalités de celle-ci) et si ce défaut se poursuit pendant 10 jours ou encore une situation où un garant, ou toute personne agissant pour le compte d'un garant, nierait ou rejetterait les obligations de Crombie LP aux termes de sa garantie ou de l'acte de base relatif aux billets, dans sa version complétée par le supplément d'une série.

Sous réserve des dispositions de l'acte relatif aux billets se rapportant aux responsabilités du fiduciaire pour les billets, s'il se produit un cas de défaut à l'égard d'une série donnée de billets et que celui-ci persiste, le fiduciaire pour les billets ne sera nullement tenu d'exercer les droits ou les pouvoirs dont il jouit aux termes de l'acte relatif aux billets à la demande ou selon les directives des porteurs des billets de cette série à moins que ces porteurs n'aient offert de l'indemniser à sa satisfaction raisonnable.

S'il se produit un cas de défaut lié aux billets (sauf un cas de défaut cas de défaut lié aux billets prévu à l'alinéa e) ci-dessus) et que celui-ci persiste à l'égard d'une série donnée de billets, le fiduciaire pour les billets peut, à son gré, ou devra, sur réception d'instructions des porteurs de titres d'emprunt de cette série représentant au moins 25 % du capital total de cette série de billets en circulation, devancer l'échéance de tous les billets de cette série. Si un cas de défaut lié aux billets précisé à l'alinéa e) ci-dessus se produit, les billets en circulation deviendront immédiatement exigibles sans aucune déclaration ni aucune autre intervention de la part du fiduciaire pour les billets ou de tout porteur.

À tout moment avant l'obtention d'un jugement ou d'un décret à l'égard du paiement d'une somme exigible par le fiduciaire pour les billets, tel qu'il est prévu dans l'acte de fiducie applicable, les porteurs d'une majorité du capital des billets de cette série en circulation pourront, à la remise d'un avis écrit au FPI et au fiduciaire pour les billets, annuler la déclaration d'avancement de l'échéance et ses conséquences si :

- a) Le FPI a versé ou déposé ou fait verser ou déposer auprès du fiduciaire pour les billets une somme suffisante pour régler,
 - (i) tout capital impayé des billets en circulation de cette série qui est devenu exigible à l'égard des titres d'emprunt de cette série pour un autre motif que la déclaration d'avancement de l'échéance, et l'intérêt sur ce capital impayé au taux des billets de cette série,
 - (ii) dans la mesure du paiement de cet intérêt est licite, l'intérêt sur l'intérêt en souffrance sur les billets de cette série au taux des billets de cette série, et
 - (iii) toutes les sommes payées ou avancées par le fiduciaire pour les billets aux termes de l'acte de base relatif aux billets visant les billets de cette série et la rémunération, les dépenses, les débours et les avances raisonnables du fiduciaire pour les billets et de ses conseillers juridiques; et
- b) tous les cas de défaut liés aux billets, sauf un défaut de non-paiement du capital, d'une prime ou de l'intérêt à l'égard des billets de cette série qui est exigible uniquement en raison de la déclaration d'avancement de l'échéance, ont été corrigés ou ont fait l'objet d'une renonciation.

Extinction

L'acte de base relatif aux billets renfermera des dispositions exigeant que le fiduciaire pour les billets libère le FPI des obligations qui lui incombent aux termes de l'acte de base relatif aux billets, dans sa version complétée par le supplément d'une série relativement à une série donnée de billets si, notamment, le FPI satisfait aux conditions suivantes, à savoir qu'elle a déposé des fonds ou constitué des réserves suffisantes pour le paiement des frais du fiduciaire pour les billets ainsi que pour le remboursement de tout le capital et le paiement de tout l'intérêt ainsi que des autres montants exigibles ou qui le deviendront à l'égard de cette série des billets

Modification et renonciation

Les droits des porteurs (y compris les détenteurs de billets) peuvent être modifiés si une résolution extraordinaire l'autorise. Si la modification proposée a une incidence sur les droits des porteurs d'une série distincte de billets plutôt que sur les droits des porteurs de tous les de billets, l'approbation de la même proportion des porteurs de la série distincte de billets en circulation sera requise.

Malgré ce qui précède, l'acte de base relatif aux billets prévoit que l'approbation des porteurs de 75 % du capital des billets en circulation d'une série donnée sera requise aux fins suivantes : a) la modification de l'échéance prévue du remboursement du capital des billets de la série visée, ou d'un versement de l'intérêt sur ces titres ou le moment auquel tout titre d'emprunt de cette série peut ou doit être racheté; b) la réduction du capital des billets de la série visée, ou des intérêts ou de la prime (s'il y a lieu) versés sur ceux-ci ou la réduction de son prix de rachat, ou de porter préjudice au droit d'intenter des poursuites en vue de l'exécution du paiement de ces sommes après l'échéance indiquée du titre d'emprunt (ou, dans le cas d'un rachat, à compter de la date de la date de applicable); c) la modification de l'endroit ou de la monnaie prévus pour le remboursement du capital des billets de la série visée, le versement de la prime (s'il y a lieu) applicable au prix de rachat ou le paiement des intérêts sur ceux-ci; ou d) la réduction du pourcentage du capital des billets en circulation de cette série qui est exigée afin de modifier ou de renoncer à la conformité avec certaines dispositions de l'acte de base relatif aux billets ou de l'acte de fiducie supplémentaire applicable à cette série ou de renoncer à certains cas de défaut liés aux billets; e) la modification de la garantie d'une filiale à l'égard de tout billet qui nuirait de quelque manière aux porteurs de ces billets ou la libération de cette filiale de ses obligations aux termes d'une telle garantie ou de l'acte de base relatif aux billets, dans sa version complétée par le supplément d'une série, sauf aux termes des modalités de l'acte de base relatif aux billets, dans sa version complétée par le supplément d'une série; f) la modification de toute disposition ayant une

incidence sur le rang des billets ou de leur garantie d'une manière défavorable pour les porteurs de ces billets; ou g) la modification de toute disposition relative à la modification de l'acte de base relatif aux billets ou des modalités particulières de cette série qui nécessite le consentement des porteurs des billets en circulation de cette série ou se rapporte à la renonciation des cas de défaut liés aux billets antérieurs, sauf s'il s'agit d'augmenter le pourcentage des billets en circulation de cette série qui est exigé pour l'adoption de ces mesures ou pour prévoir que certaines autres dispositions de l'acte de base relatif aux billets ou de l'acte de fiducie complémentaire applicable à cette série ne peuvent être modifiées ou faire l'objet d'une renonciation sans le consentement de porteurs de 75 % du capital des billets en circulation de cette série.

Sous réserve de certains droits du fiduciaire pour les billets, aux termes de l'acte de fiducie, les porteurs de la majorité du capital impayé des billets d'une série donnée, pour le compte de tous les porteurs de billets de cette série, peuvent renoncer à la conformité par le FPI avec certaines clauses restrictives et d'autres dispositions de l'acte de base relatif aux billets qui s'appliquent à cette série de billets et à l'acte de fiducie complémentaire applicable à cette série, y compris tout défaut ou cas de défaut lié aux billets existant et ses conséquences aux termes de l'acte de base relatif aux billets et de l'acte de fiducie supplémentaire, autre qu'un défaut ou un cas de défaut lié aux billets (i) pour le paiement de l'intérêt (ou d'une prime, le cas échéant) sur les billets de cette série ou son capital ou (ii) à l'égard d'une clause restrictive ou de toute autre disposition qui ne peuvent être modifiée sans le consentement des porteurs de 75 % du capital des billets en circulation de cette série.

Services de dépôt

À moins d'indication contraire ci-après, les billets seront émis sous forme d'inscription en compte seulement et seront déposés auprès de la CDS, et ils devront être acquis ou transférés par l'intermédiaire d'adhérents des services de dépôt de la CDS (l'« **adhérent** »), ce qui inclut les courtiers en valeurs mobilières, les banques et les sociétés de fiducie. À la date de clôture du présent placement, le FPI fera en sorte qu'un billet global soit remis à la CDS ou à son prête-nom et inscrit à son nom. Exception faite de ce qui est indiqué ci-après, aucun acquéreur d'un billet n'a droit à un certificat ou à tout autre effet émis par le FPI ou par la CDS attestant de son droit de propriété sur celui-ci, et aucun détenteur de billets ne sera mentionné dans les registres tenus par la CDS, sauf sous forme d'une inscription en compte de l'adhérent agissant en son nom. Chaque détenteur de billets recevra un avis d'exécution de la part du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel il aura acquis le billet, conformément aux méthodes et pratiques du courtier en question. Ces méthodes varient d'un courtier à l'autre. Toutefois, les avis d'exécution sont généralement délivrés sans tarder après l'exécution de l'ordre d'achat du client. Il incombe à la CDS de tenir à jour les inscriptions en compte de ses adhérents ayant des participations dans les billets.

Les billets seront émis sous forme entièrement nominative aux détenteurs de billets ou à leur prête-nom autre que la CDS ou son prête-nom seulement si (i) le FPI juge que la CDS n'est plus disposée ou apte à s'acquitter convenablement de ses obligations de dépositaire et que le FPI ne peut lui trouver un remplaçant compétent, (ii) le FPI décide, à son gré, ou est tenu par la loi de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS, (iii) un cas de défaut lié aux billets aux termes de l'acte de base relatif aux billets est survenu et se poursuit; ou (iv) le système d'inscription en compte n'existe plus.

Ni le FPI ni les preneurs fermes, les représentants ou les courtiers, selon le cas, n'assumeront de responsabilité à l'égard de ce qui suit : a) tout aspect des registres relatifs à la propriété véritable des billets détenus par la CDS ou aux paiements connexes; b) la tenue, la supervision ou l'examen des registres relatifs aux billets ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou à l'égard de celle-ci et figurant dans la notice d'offre et portant sur les règles régissant la CDS ou toute mesure devant être prise par la CDS ou sur l'ordre de ses adhérents. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit à titre de mandataire et de dépositaire pour les adhérents. Par conséquent, les adhérents n'ont de recours que contre la CDS et les propriétaires véritables n'ont de recours que contre les adhérents pour ce qui est du remboursement du capital et du paiement de l'intérêt sur les billets à la CDS par le FPI ou pour le compte de celui-ci.

À titre de porteurs de billets indirects, les investisseurs doivent savoir que (sous réserve de certaines exceptions) a) ils ne peuvent pas faire immatriculer des billets en leur nom; b) ils ne peuvent pas avoir de certificats papier représentant leur participation dans les billets; c) ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les billets à des institutions qui sont tenues par la loi de détenir les certificats papiers représentant les titres dont ils sont propriétaires et d) ils pourraient ne pas être en mesure de donner les billets en garantie.

Transferts

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

Du fait que le détenteur de billets ne détient pas de certificat matériel, il peut être limité en ce qui a trait à la mise en gage de billets ou à sa capacité de prendre des mesures à l'égard de sa participation dans des billets (sauf par l'entremise d'un adhérent).

Versement de l'intérêt et remboursement du capital

Sauf dans le cas du paiement à l'échéance ou du rachat, auquel cas, au gré du FPI, le paiement peut être effectué sur remise des billets globaux, le remboursement du capital de chaque billet global et les versements de l'intérêt sur ceux-ci seront effectués à la CDS en tant que seul détenteur de billets immatriculés. Le capital d'un billet global sera remboursé par un dépôt dans le compte pertinent un jour ouvrable précédant la date d'échéance ou la date de rachat, et les fonds seront payés à la CDS sur réception du billet global. Tant que la CDS sera un détenteur de billets immatriculé, elle sera considérée comme le seul propriétaire du billet global aux fins de la réception des paiements à l'égard des billets et pour toutes les autres fins prévues par l'acte de fiducie et les billets.

Le FPI s'attend à ce que la CDS, à la réception de tout remboursement de capital ou de versement de l'intérêt à l'égard d'un billet global, crédite les comptes des adhérents, à la date d'exigibilité du capital ou de l'intérêt, de sommes équivalant à leurs intérêts bénéficiaires respectifs sur le capital du billet global tels qu'ils figurent dans les registres de la CDS. Le FPI s'attend également à ce que les remboursements de capital et les versements de l'intérêt faits par les adhérents aux propriétaires d'intérêts bénéficiaires sur le billet global que ces adhérents détiennent soient régis par des instructions permanentes et des pratiques habituelles, comme c'est le cas des titres détenus pour les comptes de clients au porteur ou immatriculés au nom du courtier, et soient la responsabilité de ces adhérents. La responsabilité du FPI et du fiduciaire pour les billets à l'égard des billets représentés par un billet global se limite au remboursement du capital et au versement de l'intérêt exigible à la CDS.

Si la date de remboursement du capital d'un billet ou de versement de l'intérêt sur celle-ci n'est pas un jour ouvrable à l'endroit où le remboursement ou le versement doit être effectué, alors le remboursement ou le versement sera fait le jour ouvrable suivant, et le détenteur de billets n'aura droit à aucun intérêt supplémentaire ni à aucun autre paiement en raison du retard.

Bien que les billets soient représentés par un billet global, la date indiquée pour l'établissement des porteurs ayant le droit de recevoir de l'intérêt sur les billets (la « **date d'inscription régulière** ») sera à la fermeture des bureaux trois jours ouvrables avant la date de versement de l'intérêt pertinente. Si les billets ne sont plus représentés par un billet global, le FPI peut décider de choisir une date d'inscription régulière qui correspondra à une date qui est au moins 10 jours ouvrables avant la date de versement de l'intérêt pertinente.

DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION

La présente rubrique décrit les modalités générales s'appliquant aux bons de souscription que le FPI peut offrir aux termes du présent prospectus.

Les bons de souscription peuvent être offerts séparément ou avec d'autres titres. Le FPI n'offrira pas de vendre des bons de souscription séparément aux membres du public au Canada, sauf si le placement est effectué dans le cadre d'une opération d'acquisition ou de fusion et en fait partie. Se reporter à la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles ».

Les modalités particulières propres à chaque émission de bons de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus connexe. Cette description comprendra, le cas échéant :

- a) le nombre de bons de souscription offerts et, s'ils sont offerts avec un autre titre dans le cadre d'une unité, le nombre de bons de souscription ou la fraction de bon de souscription offerts avec cet autre titre;
- b) les titres sous-jacents aux bons de souscription;
- c) le prix d'exercice des bons de souscription;
- d) la date d'expiration des bons de souscription;
- e) la marche à suivre pour exercer les bons de souscription et obtenir les parts de fiducie sous-jacentes;
- f) le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie des bons de souscription, aux termes duquel les bons de souscription seront émis, le cas échéant;
- g) certaines incidences fiscales canadiennes de la propriété des bons de souscription (le cas échéant);
- h) toute autre modalité importante des bons de souscription.

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

La présente rubrique décrit les modalités générales s'appliquant aux reçus de souscription que le FPI peut offrir aux termes du présent prospectus.

Les reçus de souscription peuvent être offerts séparément ou avec d'autres titres. Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales des reçus de souscription offerts aux termes du présent prospectus. Pour connaître les modalités particulières des reçus de souscription, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente rubrique s'y appliquent, se reporter au supplément de prospectus applicable. Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention de reçus de souscription. Le supplément de prospectus applicable comprendra les détails de la convention de reçus de souscription régissant les reçus de souscription offerts notamment, le cas échéant :

- a) le nombre de reçus de souscription offerts;
- b) le prix auquel les reçus de souscription seront offerts;
- c) les titres contre lesquels les reçus de souscription sont échangeables;
- d) la marche à suivre pour échanger les reçus de souscription contre des titres;
- e) le nombre de titres pouvant être échangés à l'exercice de chaque reçu de souscription;
- f) la désignation et les modalités de tout autre titre avec lequel les reçus de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de reçus de souscription qui seront offerts avec chaque titre;
- g) les principales incidences fiscales canadiennes de la propriété des reçus de souscription (le cas échéant);
- h) toute autre modalité importante des reçus de souscription.

Après l'émission des parts de fiducie sous-jacentes ou d'autres titres émis en sa faveur, le souscripteur initial de reçus de souscription bénéficiera d'un droit contractuel de résolution envers le FPI. Le souscripteur initial pourra exercer ce droit à la remise ou à la remise réputée des reçus de souscription et recevoir le montant payé pour les

reçus de souscription si le présent prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi) et toute modification de celui-ci renferment une information trompeuse ou s'ils ne sont pas remis au souscripteur en question, pourvu qu'il exerce ce droit dans un délai de 180 jours.

DESCRIPTION DES UNITÉS

La présente rubrique décrit les modalités générales s'appliquant aux unités que le FPI peut offrir aux termes du présent prospectus.

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 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, le cas échéant, aux termes de laquelle une unité est émise peut prévoir que les titres composant cette unité ne peuvent pas être détenus ou cédés séparément à quelque moment que ce soit ou avant une date stipulée.

Les modalités et les dispositions particulières des unités offertes aux termes de tout supplément de prospectus, et la portée des modalités et des dispositions générales décrites ci-dessous qui s'appliquent à ces unités, seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces unités. Cette description comprendra notamment : (i) la désignation et les modalités associées aux unités et aux titres qui les composent, y compris si ces titres peuvent être détenus ou cédés séparément ou non et dans quelles circonstances ils peuvent l'être; (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) si les unités seront émises sous forme nominative ou de certificat global; et (iv) toute autre modalité importante se rapportant aux unités.

NOTATIONS

En date du 31 décembre 2019, les billets de série B, les billets de série D, les billets de série E, les billets de série F et les billets de série G conservaient leur note de « BBB (faible), avec une tendance « stable » de DBRS Limited (« DBRS »). Les demandes d'attribution de ces notes provenaient du FPI.

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

La note BBB (faible) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux billets est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la qualité du crédit est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue aux entreprises du secteur des fonds de placement immobilier, entre autres. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que prendra la note, selon DBRS, si les tendances courantes se maintiennent ou, dans certains cas, si des obstacles ne sont pas surmontés. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du

secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Même si DBRS associe une tendance « positive » ou « négative » à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée.

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

Le FPI a payé les frais usuels à DBRS pour les notes qu'elle a attribuées au FPI, aux notes attribuées aux billets de série B, aux billets de série D, aux billets de série E, aux billets de série F et aux billets de série G, et il continuera d'effectuer des paiements ponctuels à DBRS pour la confirmation de ces notes pour les besoins du présent prospectus et des suppléments de prospectus prévus aux présentes, ou pour la note de crédit qui sera attribuée, le cas échéant, aux titres d'emprunt du FPI qui pourraient être offerts en vente dans l'avenir aux termes du présent prospectus et des suppléments de prospectus prévus aux présentes, selon le cas.

PARTICIPATION CONSERVÉE

Aux termes de la convention d'échange relative aux parts de catégorie B modifiée et mise à jour datée du 30 juin 2017 (la « **convention d'échange** ») intervenue entre le FPI, Crombie LP, Crombie General Partner Limited, société constituée sous le régime des lois de la Nouvelle-Écosse (« **Crombie GP** ») et ECL, cette dernière s'est vue accorder certains droits à l'égard du FPI, notamment un droit préférentiel de souscription, tant et aussi longtemps qu'ECL et les membres du même groupe qu'elle détiendront au moins 10 % des parts de fiducie (y compris les parts de fiducie pouvant être émises à l'échange des parts de société en commandite de catégorie B de Crombie LP), visant l'achat d'un nombre de parts de fiducie du FPI lui permettant de conserver son droit de propriété proportionnel dans le FPI. ECL détient une participation directe dans le FPI.

En date des présentes, ECL détient 41,5 % de la participation financière comportant droit de vote dans le FPI au moyen de la propriété de 64 689 409 parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote et de 909 090 parts de fiducie. Chaque part de société en commandite de catégorie B donne le droit au porteur de recevoir des distributions en espèces de Crombie LP équivalant aux distributions effectuées aux porteurs de parts de fiducie par le FPI. Chaque part de société en commandite de catégorie B est assortie d'une part spéciale comportant droit de vote du FPI qui confère à son porteur des droits de vote identiques à ceux que confère chaque part de fiducie à son porteur. Chaque part de société en commandite de catégorie B est échangeable contre une part de fiducie (sous réserve des rajustements antidilution d'usage).

MODE DE PLACEMENT

Le FPI peut vendre des titres a) par l'intermédiaire de preneurs fermes, de courtiers ou de placeurs pour compte qui les achètent pour leur compte ou à titre de mandataires; b) directement à un ou à plusieurs acheteurs, notamment à l'exercice de droits de conversion ou d'échange rattachés à des titres convertibles ou échangeables détenus par l'acheteur ou c) par une combinaison de ces méthodes de vente. Les titres peuvent être vendus à l'occasion par le biais d'une ou de plusieurs opérations à un ou à des prix fixes qui peuvent être modifiés, aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés aux cours en vigueur ou à des prix devant être négociés avec les acheteurs, en espèces ou en échange de toute autre contrepartie. La vente de titres peut être effectuée à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à des prix ouverts, aux termes d'opérations qui sont réputées être un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable), y compris des ventes effectuées directement à la TSX ou sur d'autres marchés où les titres sont actuellement négociés, et tel qu'il est indiqué dans le supplément de prospectus à cette fin.

Le supplément de prospectus relatif à chaque placement de titres fera état de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, ainsi que des modalités du placement, notamment le prix d'achat des titres, le

produit qui revient au FPI ainsi que la rémunération ou les commissions des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte. Seuls les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte, selon le cas, à l'égard des titres offerts aux termes de celui-ci.

Dans le cadre de la vente de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent recevoir du FPI une rémunération sous forme de commissions ou de réductions. Ces commissions peuvent être réglées au moyen des fonds généraux du FPI ou du produit tiré de la vente des titres.

Aux termes de conventions que le FPI peut conclure, les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent avoir droit à une indemnisation de la part du FPI à l'égard de certaines responsabilités, y compris les responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements que les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent être tenus d'effectuer à cet égard.

Dans le cadre de tout placement de titres, sauf d'un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable), les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent effectuer des surallocations ou des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des titres à des niveaux différents de ceux qui pourraient autrement avoir cours sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

La vente de titres dans le cadre de « placements au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable), s'il y a lieu, sera effectuée aux termes d'un supplément de prospectus s'y rapportant. La vente de titres dans le cadre d'un programme « au cours du marché » sera effectuée dans le cadre d'opérations qui sont réputées être des « placements au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable). Le FPI déterminera à son seul gré le volume et le moment de tout « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable). Aucun preneur ferme participant à un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable), ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un preneur ferme pourront, dans le cadre du placement, conclure d'opération visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres ou des titres de la même catégorie que ceux qui sont distribués aux termes du supplément de prospectus, notamment vendre un nombre ou un capital global de titres qui se traduirait par la création, par le preneur ferme, d'une position de surallocation dans les titres.

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et ils ne peuvent être offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, à des personnes aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis ou pour le compte ou à l'avantage de ces personnes, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis applicable. De plus, avant l'expiration d'une période de 40 jours après le début d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis par un courtier, qu'il participe ou non au placement, peut violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente n'est pas effectuée conformément à une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.

Les termes utilisés dans les deux paragraphes précédents, sans y être définis, ont le sens qui leur est donné dans le *Regulation S* pris en vertu de la Loi de 1933.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement aux investisseurs décrits dans celui-ci et qui découlent de l'achat, de la détention et de la disposition des titres applicables, notamment, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas résident du Canada, la retenue d'impôt pour non-résidents du Canada.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le 19 juillet 2019, Crombie a émis 7 334 parts de fiducie en faveur de Brian Johnson, ancien fiduciaire du FPI, afin de régler ses 10 428 unités différées cumulées, déduction faite des retenues d'impôts applicables.

Le 26 août 2019, Crombie a émis, par voie d'un placement privé, des billets de série F à 3,677 % d'un capital global de 200 millions de dollars qui arrivent à échéance le 26 août 2026 (non garantis de premier rang) au prix de 1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$ de billets de série F.

Le 27 août 2019, Crombie a racheté les billets de série C en circulation à 2,775 % d'un capital global de 125 millions de dollars qui arrivent à échéance le 10 février 2020 (non garantis de premier rang) au prix de 1 003,88 \$ par tranche de capital de 1 000 \$ de billets de série C.

Le 20 décembre 2019, Crombie a émis, par voie d'un placement privé, des billets de série G à 3,917 % d'un capital global de 150 millions de dollars qui arrivent à échéance le 21 juin 2027 (non garantis de premier rang) au prix de 1 000 \$ par tranche de capital de 1 000 \$ de billets de série G.

Le 11 février 2020, Crombie a clôturé un placement, par voie de prise ferme, de 3 657 000 parts de fiducie à un prix de 16,00 \$ par part de fiducie avec un syndicat de preneurs fermes codirigé par Marchés des capitaux CIBC et BMO Marchés des capitaux. De plus, ECL a fait l'acquisition, au moyen d'un placement privé, de 2 593 750 parts de société en commandite de catégorie B, avec les parts spéciales comportant droit de vote, à un prix de 16,00 \$ par part de société en commandite de catégorie B. Après la clôture du placement public et du placement privé, ECL continuera de détenir une participation financière et avec droit de vote de 41,5 % dans Crombie.

Le 4 mai 2020, Crombie a émis 30 270 parts de fiducie en faveur de Kent Sobey, ancien fiduciaire du FPI, afin de régler ses 42 992 unités différées cumulées, déduction faite des retenues d'impôts applicables.

Le 4 mai 2020, Crombie a émis 19 420 parts de fiducie en faveur de Frank Sobey, ancien fiduciaire du FPI, afin de régler ses 27 585 unités différées cumulées, déduction faite des retenues d'impôts applicables.

Le 30 juin 2020, Crombie a émis 8 400 parts de fiducie en faveur d'Elizabeth Stroback, ancienne fiduciaire du FPI, afin de régler ses 12 000 unités différées cumulées, déduction faite des retenues d'impôts applicables.

Aucune autre part de fiducie ni aucun titre susceptible d'être converti en parts de fiducie ou échangé contre des parts de fiducie n'ont été émis par le FPI au cours des 12 derniers mois, sauf pour les parts de fiducie suivantes qui ont été émises aux termes du RRD du FPI.

<u>Date de clôture des registres pour les distributions</u>	<u>Nombre de parts de fiducie</u>	<u>Type d'opération</u>
31 mai 2019	6 175	RRD
30 juin 2019	5 970	RRD
31 juillet 2019	6 091	RRD
31 août 2019	6 111	RRD
30 septembre 2019	5 921	RRD
31 octobre 2019	8 768	RRD
30 novembre 2019	8 603	RRD
31 décembre 2019	8 724	RRD
31 décembre 2019	11 763	RRD (spécial)
31 janvier 2020	6 189	RRD
29 février 2020	11 035	RRD
31 mars 2020	15 587	RRD
30 avril 2020	8 735	RRD
31 mai 2020	8 388	RRD

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Parts de fiducie

Les parts de fiducie sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRR.UN ». Le tableau qui suit présente l'information relative aux opérations sur les parts de fiducie à la TSX pour les mois indiqués, telle qu'elle est communiquée par la TSX.

Mois	Haut	Bas	Volume
Juin 2019	16,010 \$	14,620 \$	4 778 470
Juillet 2019	15,790 \$	15,100 \$	3 215 820
Août 2019	15,880 \$	15,300 \$	2 691 230
Septembre 2019	16,165 \$	15,530 \$	3 544 080
Octobre 2019	16,330 \$	15,580 \$	3 412 930
Novembre 2019	16,050 \$	15,520 \$	2 302 080
Décembre 2019	16,270 \$	15,550 \$	3 334 000
Janvier 2020	16,710 \$	15,380 \$	3 918 150
Février 2020	16,240 \$	14,230 \$	6 336 480
Mars 2020	15,725 \$	9,260 \$	16 675 270
Avril 2020	13,750 \$	11,220 \$	8 350 970
Mai 2020	13,19 \$	11,44 \$	5 967 110
Juin 2020	14,15 \$	12,58 \$	4 317 870
Juillet 2020 (du 1 ^{er} au 22)	13,36 \$	12,66 \$	2 463 260

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans le FPI comporte de nombreux risques, notamment les risques relatifs à la propriété de biens immobiliers, aux conditions économiques actuelles, aux financements par emprunts, aux fluctuations des taux d'intérêt, au taux de change, à la location, à la liquidité, à la concurrence, aux acquisitions futures d'immeubles, aux pertes générales non assurées, aux questions d'ordre environnemental, aux baux immobiliers et aux baux du dessus, au marché boursier, aux cours des titres, aux règles relatives aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et à l'imposition de leurs porteurs de titres, aux modifications apportées à la législation et à l'admissibilité aux fins de placement, aux autres facteurs de risque liés à la fiscalité, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux fluctuations des distributions en espèces, à la nature des titres, aux droits légaux rattachés aux titres, aux restrictions sur les rachats, au défaut d'obtenir du financement supplémentaire, à la dilution, à la responsabilité des porteurs de parts, aux conflits d'intérêts éventuels, à la dépendance envers des employés clés, aux modifications apportées à la législation, aux fiduciaires et à la direction du FPI. Un placement dans les titres comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre dernière notice annuelle et nos derniers rapports de gestion annuel et intermédiaire. Il est recommandé aux investisseurs de titres éventuels d'examiner attentivement ces risques, en plus de l'information qui figure dans le supplément de prospectus relatif à un placement et de l'information qui y est intégrée par renvoi, avant d'acheter des titres.

Absence de marché pour les titres

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres d'emprunt, des reçus de souscription, des bons de souscription ou des unités qui pourraient être offerts. Rien ne garantit qu'un marché liquide ou actif pour la négociation de ces titres se développera ou se maintiendra. Si un marché liquide ou actif pour ces titres ne se développe pas ou ne se maintient pas, les prix auxquels ces titres sont négociés pourraient être touchés de façon défavorable. Que ces titres soient négociés ou non à des prix inférieurs dépend de nombreux facteurs, y compris la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt et les marchés pour les titres similaires existants, le cours des titres, la conjoncture économique en général et la situation financière du FPI, l'historique de la performance financière et les perspectives futures.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus relatif à un placement de titres, certaines questions d'ordre juridique portant sur l'émission et la vente des titres seront tranchées pour notre compte par Stewart McKelvey.

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

L'auditeur du FPI est PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., sis à Cogswell Tower, 2000 Barrington Street, Suite 1101, Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3K1, Canada.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts de fiducie est la Société de fiducie AST, à ses bureaux principaux de Halifax, en Nouvelle-Écosse, et de Toronto, en Ontario.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

En date des présentes, les associés et avocats salariés de Stewart McKelvey sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres du FPI et des personnes avec lesquelles il a un lien et des membres de son groupe. PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. a informé le FPI qu'elle est indépendante au sens du code de déontologie des comptables professionnels agréés de la Nouvelle-Écosse.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

À moins d'indication contraire dans un supplément de prospectus, ce qui suit est une description des droits de résolution et des sanctions civiles. La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur de titres un droit de résolution. Dans plusieurs provinces, la législation en valeurs mobilières confère au souscripteur de titres un droit de résolution ainsi que le droit de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, les suppléments de prospectus s'y rapportant ou toute modification de ceux-ci relatifs aux titres souscrits ne lui ont pas été transmis. Ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi applicable de la province du souscripteur. Cependant, le souscripteur de titres placés dans le cadre d'un « placement au cours du marché » (au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable) ne dispose pas de ces droits à l'égard de ces titres dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus s'y rapportant ou toute modification de ceux-ci relatifs aux titres souscrits 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, les suppléments de prospectus applicables ou toute modification de ceux-ci relatifs aux titres souscrits contiennent de l'information fausse ou trompeuse. Ces actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi applicable. La non-transmission du prospectus, des suppléments de prospectus s'y rapportant ou de toute modification de ceux-ci relatifs aux titres souscrits susmentionné n'a aucune incidence sur l'exercice de ces droits à l'encontre du FPI ou de ses mandataires. On se reportera à la législation en valeurs mobilières applicable et on consultera éventuellement un avocat.

Les souscripteurs initiaux de titres dont la conversion, l'échange ou l'exercice permet d'acquérir d'autres titres du FPI, disposeront d'un droit de résolution contractuel contre le FPI à l'égard de la conversion, de l'échange ou de l'exercice de ces titres. Le droit de résolution contractuel conférera à ces souscripteurs initiaux le droit de recevoir, sur remise des titres sous-jacents, la somme versée pour les titres convertibles, échangeables ou susceptibles d'exercice applicables si le prospectus, le supplément de prospectus applicable ou des modifications contiennent de l'information fausse ou trompeuse, à condition que : (i) la conversion, l'échange ou l'exercice ait lieu dans les 180 jours qui suivent la date de la souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable; et (ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours qui suivent la date de souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable. Ce droit de résolution contractuel est conforme au droit de résolution prévu l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et il s'ajoute aux autres droits et recours dont disposent les souscripteurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou par ailleurs en droit.

Les souscripteurs ou acquéreurs initiaux doivent par ailleurs prendre note que, dans certaines provinces, le droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts si un prospectus contient de l'information fausse ou

trompeuse peut être exercé uniquement à l'égard de la somme payée en contrepartie de titres convertibles, échangeables ou susceptibles d'exercice souscrits ou acquis aux termes d'un prospectus, et qu'un paiement supplémentaire effectué au moment de la conversion, de l'échange ou de l'exercice pourrait donc ne pas être recouvrable dans le cadre d'une action en dommages-intérêts prévue par la loi.

On se reportera aux dispositions applicables des lois sur les valeurs mobilières de la province dans laquelle ce souscripteur ou l'acquéreur réside et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DU FPI

Le 23 juillet 2020

Le présent prospectus, 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 du Canada.

(signé) « Donald E. Clow »
DONALD E. CLOW
Chef de la direction

(signé) « Clinton Keay »
CLINTON KEAY
Chef des finances

Pour le compte du conseil des fiduciaires

(signé) « Paul Beesley »
PAUL BEESLEY
Fiduciaire

(signé) « Jason P. Shannon »
JASON P. SHANNON
Fiduciaire

