

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 supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 8 novembre 2019 auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée, et les documents intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base simplifié, dans sa version modifiée ou complétée, ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ni à une personne des États-Unis (au sens qui est donné au terme U.S. Person dans la Regulation S prise en application de la Loi de 1933), pour son compte ou en sa faveur, sauf dans le cadre d'une opération exonérée des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 8 novembre 2019 auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée, ne constitue pas une offre visant la vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat de titres offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 8 novembre 2019 auquel il se rapporte provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au chef des finances et secrétaire de BSR Real Estate Investment Trust, à son siège social situé au 333 Bay Street, Suite 3400, Toronto (Ontario) M5H 2S7, numéro de téléphone : 501-371-6335, et on peut également en consulter une version électronique à l'adresse www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS **(au prospectus préalable de base simplifié daté du 8 novembre 2019)**

Nouvelle émission

Le 31 août 2020



BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

40 000 000 \$ US

Débtentes subordonnées non garanties convertibles à 5,00 %

BSR Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale et gérée à l'interne créée en vertu des lois de la province de l'Ontario et régie par ces lois aux termes d'une deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 23 avril 2020, dans sa version modifiée à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

Le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 8 novembre 2019 auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée (le « **prospectus préalable de base** » et, avec le supplément de prospectus, le « **prospectus** »), vise le placement (le « **placement** ») de débtentes subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % d'un capital global de 40 000 000 \$ US (les « **débtentes** ») de la FPI au prix de 1 000 \$ US par débtente (le « **prix d'offre** »). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le placement est fait aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 31 août 2020 (la « **convention de prise ferme** ») entre la FPI et un syndicat de preneurs fermes dirigé par BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), et composé de Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Financière Banque Nationale inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Corporation Canaccord Genuity, Raymond James Ltée, Partenaires en gestion de patrimoine Echelon et Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été déterminées par voie de négociations entre la FPI et BMO, pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

Les débentures viendront à échéance le 30 septembre 2025 (la « **date d'échéance** »). Elles portent intérêt au taux annuel de 5,00 % payable semestriellement à terme échu le dernier jour des mois de mars et de septembre de chaque année (ou le jour ouvrable immédiatement après si la date de paiement de l'intérêt ne tombe pas un jour ouvrable) (chacun, une « **date de paiement de l'intérêt** »), et ce, à compter du 31 mars 2021. Le premier paiement de l'intérêt sur les débentures comprendra l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la date de clôture du placement au 31 mars 2021, exclusivement. À la date d'échéance, les débentures peuvent, au gré de la FPI, être remboursées sous forme d'un montant au comptant ou de parts de fiducie de la FPI (les « **parts** »). Se reporter à la rubrique « Description des débentures ».

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de ces débentures de les revendre, ce qui pourrait avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

La FPI a demandé l'inscription des débentures (y compris les débentures offertes pouvant être émises aux termes de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes)) et des parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** »). La TSX a approuvé conditionnellement la demande d'inscription de la FPI. L'inscription des débentures est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Les parts en circulation se négocient en dollars américains à la cote de la TSX sous le symbole « HOM.U » et en dollars canadiens sous le symbole « HOM.UN ». Le cours des parts à la cote de la TSX à la fermeture des bureaux le 26 août 2020 (soit le dernier jour de bourse complet avant l'annonce du placement) s'établissait à 10,45 \$ US et à 13,75 \$ CA, respectivement.

Privilège de conversion des débentures

Chaque débenture pourra être convertie en parts, au gré du porteur, à tout moment avant la fermeture des bureaux à la première des dates suivantes : (i) le dernier jour ouvrable avant la date d'échéance, ou (ii) si les débentures font l'objet d'un avis de rachat, le jour ouvrable qui précède immédiatement la date établie par la FPI pour le rachat des débentures, à un prix de conversion de 14,40 \$ US la part (le « **prix de conversion** »), soit un taux de conversion d'environ 69,4444 parts par tranche de capital de 1 000 \$ US de débentures, sous réserve de rajustements dans certaines circonstances aux termes de l'acte de fiducie devant être conclu au plus tard à la date de clôture entre la FPI et Compagnie Trust TSX (le « **fiduciaire pour les débentures** »), qui établit et énonce les modalités régissant les débentures (l'« **acte de fiducie** »). Les porteurs qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période comprise entre la dernière date de paiement de l'intérêt qui précède la date de conversion jusqu'à la dernière date de clôture des registres déclarée, inclusivement, afin de déterminer les porteurs de parts (les « **porteurs de parts** ») ayant le droit de recevoir des distributions sur les parts avant cette conversion. Si les distributions sont suspendues (ou qu'un avis de suspension à leur égard a été donné), en plus du nombre de parts applicable qu'il peut recevoir à la suite de la conversion, le porteur pourra recevoir l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la dernière date de paiement de l'intérêt qui précède la date de conversion, jusqu'à la date de conversion, exclusivement. Sans égard à ce qui précède, aucune débenture ne peut être convertie le dernier jour ouvrable qui précède une date de paiement de l'intérêt ou la date d'échéance. Des détails supplémentaires sur le privilège de conversion, y compris les dispositions relatives au rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, sont présentés à la rubrique « Description des débentures — Privilège de conversion ». **Pour les fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, un porteur de débentures n'aura droit à aucun report d'impôt au moment de la conversion, du rachat ou du remboursement à l'échéance de ces débentures. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». Le porteur de débentures ne constatera généralement aucun revenu, aucun gain, ni aucune perte sur le plan fiscal fédéral américain au moment de la conversion. Se reporter à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines ».**

La FPI ne peut racheter les débentures avant le 30 septembre 2023 (la « **première date de remboursement** »), sauf si certaines conditions sont respectées après un changement de contrôle (au sens donné à ce terme dans les présentes). À compter de la première date de remboursement et avant le 30 septembre 2024, la FPI peut racheter les débentures à son gré, en totalité, à tout moment, ou en partie, à l'occasion, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date établie pour le rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à la condition que le cours en vigueur (au sens donné à ce terme dans les présentes) à la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2024 et avant la date d'échéance, les débentures pourront être rachetées au gré de la FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci, jusqu'à la date établie pour le rachat, exclusivement, sur préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

Sous réserve des approbations des autorités de réglementation requises et à la condition qu'aucun cas de défaut (au sens donné à ce terme aux présentes) ne soit survenu ni ne se poursuive, la FPI pourrait, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de payer, en totalité ou en partie, le capital des débentures qui doivent être rachetées ou qui sont échues, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, en émettant le nombre de parts librement négociables correspondant au capital des débentures qui doivent être rachetées ou qui sont échues, selon le cas, divisé par 95 % du cours en vigueur à la date établie pour le rachat ou la date d'échéance, selon le cas. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Paiement au rachat ou à l'échéance ». De plus, sous réserve des approbations des autorités de réglementation requises et à la condition qu'aucun cas de défaut ne soit survenu ni ne se poursuive, des parts pourront être remises au fiduciaire pour les débentures (au sens donné à ce terme dans les présentes) et vendues, et le produit de cette vente sera affecté au règlement de l'obligation de paiement de l'intérêt sur les débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Choix relatif au paiement de l'intérêt ».

Dans les 30 jours suivant un changement de contrôle, la FPI devra offrir d'acheter toutes les débentures alors en circulation à un prix correspondant à 101 % du capital de ces débentures, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date d'achat, exclusivement. Les porteurs de débentures pourront accepter cette offre en totalité ou en partie. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Changement de contrôle ».

Prix d'offre : 1 000 \$ US par débenture

	Prix d'offre ⁽¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ⁽²⁾	Produit net revenant à la FPI ⁽³⁾
Par débenture.....	1 000 \$ US	37,50 \$ US	962,50 \$ US
Total ⁽⁴⁾	40 000 000 \$ US	1 500 000 \$ US	38 500 000 \$ US

Notes :

- (1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociations entre la FPI et BMO, pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes.
- (2) Aux termes des modalités de la convention de prise ferme, et à titre de contrepartie pour les services rendus par les preneurs fermes dans le cadre du placement, les preneurs fermes toucheront une rémunération totale (la « **rémunération des preneurs fermes** ») de 3,75 % du produit brut réalisé par la FPI relativement à la vente des débentures et, le cas échéant, des débentures achetées dans le cadre de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- (3) Avant déduction des frais du placement, estimés à 500 000 \$ US (compte non tenu des taxes applicables), qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit tiré du placement.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture du placement (la « **clôture** ») pour acheter des débentures supplémentaires, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, d'un capital global pouvant atteindre 6 000 000 \$ US exclusivement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI (avant déduction des frais du placement) totaliseront respectivement 46 000 000 \$ US, 1 725 000 \$ US et 44 275 000 \$ US. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des débentures pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur ou l'acquéreur des débentures comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre maximal des titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Déventures d'un capital global de 6 000 000 \$ US	En tout jusqu'à 30 jours suivant la clôture du placement	1 000 \$ US par débenture

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les débentures décrites dans le présent supplément de prospectus à des fins de vente, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur souscription, leur émission par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Sous réserve des lois applicables, les preneurs fermes pourraient, dans le cadre du placement, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. Les preneurs fermes proposent d'offrir les débentures initialement au prix d'offre.

Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre au prix d'offre la totalité des débentures, ils pourront réduire le prix de vente à l'occasion afin de vendre les débentures non vendues. Une telle réduction du prix n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Un placement dans les débentures comporte des risques importants que les souscripteurs éventuels devraient examiner attentivement avant d'acheter des débentures. Ils devraient examiner avec soin et prendre en considération les risques énoncés dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus, ainsi que dans les documents qui leur sont intégrés par renvoi, dans le cadre de tout investissement dans les débentures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus.

BMO est membre du même groupe qu'une banque à charte américaine qui a consenti la facilité de crédit (au sens donné à ce terme ci-après) à la FPI. De ce fait, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le produit net tiré du présent placement pourra être utilisé afin de réduire l'encours de ces facilités de crédit de la FPI, notamment de la facilité de crédit (au sens donné à ce terme dans les présentes). Se reporter aux rubriques « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes », « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

Comme la FPI est considérée comme une fiducie de placement immobilier pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les distributions versées par la FPI aux investisseurs canadiens qui sont constituées des bénéfices et profits actuels ou accumulés de la FPI (au sens donné à *earnings and profits* aux termes des principes relatifs à l'impôt sur le revenu fédéral américain) seront généralement assujetties à une retenue d'impôt américain au taux de 30 %, laquelle peut être ramenée à 15 % pour les investisseurs qui sont admissibles aux avantages prévus dans la convention fiscale intervenue entre le Canada et les États-Unis (en 1980, telle qu'elle peut être modifiée) (la « **convention fiscale** »), à la condition que le formulaire approprié attestant l'admissibilité à ces avantages soit déposé auprès de la FPI ou de l'agent de retenue des paiements applicables. Dans la mesure où un investisseur canadien est assujetti à une retenue d'impôt américain à l'égard des distributions versées par la FPI sur les parts, tirées des bénéfices et profits actuels ou accumulés de la FPI, le montant de cet impôt sera généralement admissible à un crédit pour impôt étranger ou à une déduction, sous réserve des règles et des restrictions détaillées prévues dans la Loi de l'impôt (au sens donné à ce terme dans les présentes). Aussi longtemps que les parts font l'objet d'opérations régulières sur un marché boursier réglementé, les distributions versées à l'égard des parts en excédent des bénéfices et des profits actuels ou accumulés de la FPI qui seront distribuées aux investisseurs canadiens qui n'ont pas été propriétaires (ni réputés avoir été propriétaires) de plus de 10 % des parts en circulation ne seront généralement pas assujetties à une retenue d'impôt américain, bien que rien ne garantisse que cette retenue ne sera pas exigée. La composition des distributions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain peut changer à l'occasion, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les résidents admissibles du Canada qui sont des entités exonérées d'impôt constituées pour fournir des avantages liés à la pension, à la retraite ou d'autres avantages

sociaux (notamment les fiducies régies par un REER, un FERR ou un RPDB, mais non les fiducies régies par un CELI, un REEE ou un REEI (dans chaque cas, au sens donné à ces termes dans les présentes) peuvent être admissibles à une exonération de la retenue d'impôt américain. Le texte qui précède est donné sous réserve du sommaire plus détaillé présenté dans le présent supplément de prospectus. Se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines ». Se reporter également à la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt » de la notice annuelle.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra en partie de la composition pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien des distributions versées par la FPI, qui pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des rendements qui, initialement, ne sont pas imposables mais qui réduisent le prix de base rajusté des parts d'un porteur). Cette composition pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour un porteur de parts.

Les souscriptions de débentures seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Les débentures seront émises sous forme d'« inscription en compte seulement » par l'entremise de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS »). Sauf indication contraire dans les présentes, les porteurs de participations véritables dans les débentures n'auront pas le droit de recevoir de certificats matériels attestant leur propriété des débentures. La clôture du placement devrait avoir lieu le 3 septembre 2020, ou vers cette date, ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir (la date de clôture réelle étant ci-après nommée la « **date de clôture** »). Dans tous les cas, si les preneurs fermes prennent en livraison les débentures, ils le feront au plus tard le 11 septembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les ratios de couverture par le bénéfice de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période de 12 mois prenant fin le 30 juin 2020 sont inférieurs à un. Se reporter à la rubrique « Couverture par le bénéfice ».

La FPI n'est pas une société de fiducie, et elle n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent les sociétés de fiducie du fait qu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. La FPI n'est pas une société de personnes. Ni les débentures ni les parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures ne constituent des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Sous réserve de certaines conditions énoncées à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les débentures et les parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance des débentures constitueraient, si elles étaient émises en date des présentes, un placement admissible pour les fiducies régies par des REEE, REEI, REER, FERR, CELI et RPDB (au sens donné à ces termes dans les présentes). Comme il est énoncé à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les porteurs de débentures ou de parts éventuels qui ont l'intention de détenir leurs débentures ou leurs parts par l'intermédiaire de leur CELI, REEI, REER, FERR ou REEE devraient consulter leurs propres conseillers en ce qui a trait à leur situation particulière.

Les investisseurs doivent savoir que l'acquisition, la détention et la disposition de débentures ou de parts pourraient avoir des incidences fiscales au Canada, aux États-Unis et ailleurs en fonction de la situation particulière de chaque investisseur. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait à ces incidences fiscales. Se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines ». **Les investisseurs qui ne sont pas des résidents du Canada aux fins fiscales devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour connaître les conséquences qui s'appliquent à eux s'ils acquièrent des débentures dans le cadre du placement et des parts, s'il y a lieu, conformément aux modalités des débentures.**

M. John S. Bailey, M^{me} Susan Koehn, M. W. Daniel Hughes, Jr. et M. William A. Halter sont des fiduciaires et/ou des hauts dirigeants de la FPI et résident à l'extérieur du Canada. Bien que ces personnes non-résidentes ont désigné GODA Incorporators, Inc., 333 Bay Street, Suite 3400, Toronto (Ontario) M5H 2S7, à titre d'agent aux fins de signification d'actes de procédure en Ontario, les acheteurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter un jugement rendu au Canada contre une personne ou une société qui est constituée, prorogée ou autrement créée en vertu des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si elle a désigné un agent aux fins de signification d'actes de procédure. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle, dans le rapport de gestion annuel et dans le rapport de gestion intermédiaire.

Le siège et principal établissement de la FPI est situé au 333 Bay Street, Toronto (Ontario) M5H 2S7. Le siège social et principal établissement de BSR Trust, LLC (« **BSR** »), soit la filiale d'exploitation de la FPI, est situé au 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, É.-U., 19801. Le principal établissement de BSR est situé au 1400 West Markham Street, Suite 202, Little Rock, Arkansas, É.-U., 72201.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Renseignements importants concernant le prospectus et le présent supplément de prospectus.....	1
Interprétation	1
Mise en garde relative aux énoncés prospectifs	1
Renseignements sur les taux de change.....	3
Admissibilité aux fins de placement	3
Mesures non conformes aux IFRS	4
Documents intégrés par renvoi	6
Documents de commercialisation	7
Activités de la FPI.....	7
Faits récents.....	8
Description des débentures.....	8
Structure du capital consolidé de la FPI	16
Couverture par le bénéfice	17
Emploi du produit.....	18
Mode de placement	19
Ventes ou placements antérieurs.....	21
Fourchette des cours et volume de négociation des parts	21
Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes	22
1273Certaines incidences fiscales fédérales américaines	30
Facteurs de risque	55
Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes.....	59
Questions d'ordre juridique et experts	59
Auditeurs, agent des transferts, agent chargé de la tenue des registres et fiduciaire pour les débentures.....	60
Droits de résolution et sanctions civiles	60
Glossaire	61
Attestation de la FPI	A-1
Attestation des preneurs fermes.....	A-2

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS CONCERNANT LE PROSPECTUS ET LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document est en deux parties, la première étant le présent supplément de prospectus, lequel décrit les modalités particulières du placement et ajoute et met à jour certains renseignements contenus dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes. Le prospectus constitue la deuxième partie et il donne des détails d'ordre plus général, dont certains pourraient ne pas s'appliquer au placement. Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi au prospectus uniquement aux fins du placement.

Si la description des débentures donnée dans le présent prospectus et dans les documents de commercialisation (au sens donné à ce terme dans les présentes) diffère, les investisseurs devraient se fier à l'information donnée dans le prospectus.

Un investisseur éventuel devrait se fier aux renseignements contenus dans le présent prospectus ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. L'investisseur éventuel ne peut se fier uniquement à certaines parties des renseignements contenus dans le présent prospectus ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi au détriment d'autres renseignements. La FPI n'a autorisé personne à fournir des renseignements additionnels ou différents aux investisseurs. La FPI n'offre pas de vendre les débentures dans un territoire où leur offre ou leur vente n'est pas autorisé. Les renseignements contenus dans le présent prospectus ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont exacts uniquement aux dates respectives de ces documents, et les investisseurs ne devraient pas supposer le contraire. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives d'affaires de la FPI peuvent avoir changé depuis la date du présent supplément de prospectus.

La FPI n'offre pas les débentures là où la loi ne l'y autorise pas.

INTERPRÉTATION

Dans le présent supplément de prospectus, à moins que le contexte ne donne une autre indication, le terme « **FPI** » désigne BSR Real Estate Investment Trust et ses filiales, dans leur ensemble; le terme « **débentures** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles de la FPI offertes aux termes du présent supplément de prospectus; le terme « **parts** » désigne les parts de fiducie de la FPI; et le terme « **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts.

La mention de dollars canadiens ou de « **\$ CA** » fait référence à la monnaie canadienne et la mention de dollars américains, de « **\$** » ou « **\$ US** » fait référence à la monnaie américaine. Les termes employés au singulier comprennent le pluriel et vice versa, et les termes employés au masculin comprennent le féminin.

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « **direction** » désigne les personnes qui agissent à titre de chef de la direction, de président et chef de l'exploitation, de chef des finances, de chef des placements et de chef de l'administration de la FPI. Les déclarations par la direction ou pour son compte qui sont faites dans le présent supplément de prospectus ou qui y sont intégrées par renvoi sont faites par ces personnes en leur qualité de dirigeants de la FPI, et non à titre personnel.

Tous les termes clés dont il est question aux présentes sont définis à la rubrique « Glossaire ».

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus, y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi, contient de l'« information prospective », au sens donné à ce terme dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières (collectivement, les « **énoncés prospectifs** »), qui indiquent les attentes de la direction à l'égard de la réalisation du placement, de l'utilisation projetée du produit tiré du placement, des liquidités et des fonds disponibles, des objectifs, des plans, des buts et des stratégies de la FPI ainsi qu'à l'égard de sa croissance, de ses résultats d'exploitation, de son rendement et de ses perspectives et occasions d'affaires futurs (notamment des plans de sortie ou de vente, des

acquisitions, de la réinjection des capitaux, des projets de réaménagement et des hausses des tarifs de location), ainsi que concernant l'évolution du cadre macroéconomique et des tendances au sein du secteur d'activité (notamment la croissance de l'emploi, la croissance de la population, les taux d'inoccupation et les taux d'accession à la propriété) et les répercussions pouvant découler de la COVID-19 et les moyens d'intervention à prendre pour y répondre. On peut repérer les énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « planifie », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « buts », « cherche à », « stratégie », « futur », « estime », « a l'intention de », « prévoit », « ne prévoit pas », ou « est d'avis que » ou par l'emploi de variations de ces termes et expressions dans un contexte suggérant que certaines mesures pourraient être prises, que certaines situations pourraient se produire ou que certains résultats pourraient être atteints ou qu'ils pourraient continuer de l'être. De plus, les énoncés qui portent sur des attentes, des intentions, des prévisions ou d'autres interprétations d'événements ou de circonstances futurs contiennent des énoncés prospectifs. Les énoncés qui contiennent de l'information prospective ne sont pas des déclarations de fait, mais représentent plutôt les attentes, les estimations et les prévisions de la direction quant à des circonstances ou à des événements futurs. Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques, des impondérables et des changements de circonstances inhérents aux prévisions, lesquels sont difficilement prévisibles et dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, notamment la réalisation du placement envisagé dans les présentes.

Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur de nombreuses estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par la direction de la FPI à la date du présent supplément de prospectus, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et des impondérables sur le plan des affaires et de la concurrence ainsi que sur le plan économique. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler inexactes, comprennent les diverses hypothèses qui sont mentionnées dans les présentes et dans le prospectus, y compris dans les documents qui leurs sont intégrés par renvoi, notamment l'hypothèse voulant que le placement se réalise selon les modalités proposées et les hypothèses concernant les possibilités de croissance future de la FPI, les résultats d'exploitation prévus ainsi que les perspectives futures, les tendances démographiques et sectorielles, l'absence de modifications d'ordre législatif ou réglementaire, les niveaux d'endettement futurs, les lois fiscales qui sont actuellement en vigueur, la disponibilité continue de capitaux, la conjoncture économique actuelle et les répercussions anticipées de la COVID-19.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions, puisqu'ils comportent des risques et des incertitudes importants. Les énoncés prospectifs ne devraient pas être considérés comme une garantie quant au rendement ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, si tant est qu'ils le soient. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient différents, possiblement sensiblement différents, des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs suivants : a) la capacité de la FPI de mettre en œuvre ses stratégies de croissance; b) l'incidence de l'évolution du marché américain des immeubles multifamiliaux; c) la concurrence accrue sur le marché américain des immeubles multifamiliaux; d) l'incidence des fluctuations et des cycles sur le marché immobilier américain; e) la négociabilité et la valeur du portefeuille de la FPI; f) l'évolution des attitudes, de la situation financière et des demandes du marché démographique visé par la FPI; g) la fluctuation des taux d'intérêt et la volatilité des marchés des capitaux; h) l'évolution des lois et des règlements applicables, et les changements qui y sont apportés; i) les déclarations concernant les répercussions de la crise sanitaire mondiale causée par la COVID-19, et j) les autres facteurs dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus et du prospectus préalable de base, ainsi que dans les documents qui leurs sont intégrés par renvoi, y compris les documents déposés par la FPI auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada (notamment la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire).

Si un risque ou un impondérable devait se concrétiser par rapport à ce qui précède, ou si les opinions, les estimations ou les hypothèses qui sous-tendent l'information prospective se révélaient inexactes, les résultats réellement obtenus ou les événements futurs pourraient être très différents de ce qui est prévu dans l'information prospective. Les lecteurs devraient examiner attentivement les opinions, les estimations ou les hypothèses mentionnées ci-dessus et exposées à la rubrique « Facteurs de risque ». Bien que la direction ait tenté de relever les facteurs de risque importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réellement obtenus soient très différents de ceux qui figurent dans l'information prospective, il peut y avoir d'autres facteurs de risque qui ne sont pas connus actuellement et dont la direction juge qu'ils ne sont pas importants qui pourraient faire en sorte que

les résultats réellement obtenus ou les événements futurs soient très différents de ce qui est prévu dans l'information prospective.

Certains énoncés compris dans le présent prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, peuvent être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables et, à ce titre, les perspectives financières ne pourraient convenir qu'aux fins du présent prospectus, ainsi qu'aux documents qui y sont intégrés par renvoi. Tous les énoncés prospectifs sont fondés uniquement sur l'information dont la FPI dispose actuellement et sont donnés à la date des documents respectifs. À moins que les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance d'événements futurs ou pour toute autre raison. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus doivent être lus en tenant compte de ces mises en garde.

RENSEIGNEMENTS SUR LES TAUX DE CHANGE

Le portefeuille de la FPI se compose d'immeubles situés dans les États de l'Arkansas, du Texas, de l'Oklahoma et du Mississippi. Toutes les données financières de la FPI qui figurent dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus, ainsi que dans les documents qui leurs sont intégrés par renvoi, sont présentées en dollars américains. Le tableau qui suit présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes et moyens et les taux du change à la fin de la période publiés par la Banque du Canada pour 1,00 \$ US, exprimés en dollars canadiens.

	Semestre clos le 30 juin	Exercice clos le 31 décembre	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taux plafond pendant la période	1,4496	1,3600	1,3642
Taux plancher pendant la période	1,2970	1,2988	1,2288
Taux moyen pendant la période	1,3651	1,3269	1,2957
Taux à la fin de la période	1,3628	1,2988	1,3642

Le 28 août 2020, le taux de change moyen quotidien affiché par la Banque du Canada pour la conversion en dollars canadiens de montants libellés en dollars américains s'établissait à : 1,0000 \$ US = 1,3097 \$ CA. La FPI ne fait aucune déclaration selon laquelle les dollars américains pourront être convertis en dollars canadiens à ce taux ou à tout autre taux.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques canadiens de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques canadiens des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt (i) à la date de clôture, les débentures constitueront des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite (« REER »), un fonds enregistré de revenu de retraite (« FERR »), un régime enregistré d'épargne-études (« REEE »), un régime de participation différée aux bénéfices (« RPDB ») (sauf une fiducie régie par un RPDB à l'égard de laquelle la FPI est un employeur), un régime enregistré d'épargne-invalidité (« REEI ») ou un compte d'épargne libre d'impôt (« CELI ») (collectivement, les « régimes exonérés »), pourvu qu'à cette date (A) la FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt et que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt) au Canada (ce qui comprend la TSX), ou (B) les débentures soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée », et (ii) les parts constitueront, à leur date d'émission, des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime exonéré, à la condition que la FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt ou que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée ».

Malgré ce qui précède, si les débentures ou les parts constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un REEI, un FERR ou un REEE, le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, sera assujéti à la pénalité fiscale décrite dans la Loi de l'impôt. Les débentures et les parts ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un REEI, un FERR ou un REEE si le titulaire, le rentier ou le souscripteur de ce régime exonéré, selon le cas (i) traite sans lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt, et (ii) ne détient pas une « participation notable » (au sens des règles relatives aux placements interdits prévues par la Loi de l'impôt) dans la FPI. En règle générale, le titulaire, le rentier ou le souscripteur d'un régime exonéré, selon le cas, aura une participation notable dans la FPI si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, seul ou conjointement avec des personnes ou des sociétés de personnes qui ne traitent pas sans lien de dépendance avec le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, détient, directement ou indirectement, des participations de bénéficiaire par l'intermédiaire de la FPI ayant une juste valeur marchande d'au moins 10 % de la juste valeur marchande des participations de tous les bénéficiaires de la FPI. De plus, les parts ne constitueront pas un « placement interdit » si les parts sont des « biens exclus » (au sens des règles relatives aux placements interdits prévues par la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un CELI, un REER, un REEI, un FERR ou un REEE. Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs débentures ou leurs parts dans un CELI, un REER, un REEI, un FERR, ou un REEE sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La FPI utilise dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus, ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes et au prospectus, certaines mesures non conformes aux IFRS, notamment certaines mesures utilisées dans le secteur de l'immobilier, afin de mesurer, de comparer et d'expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière de la FPI. Ces mesures sont couramment utilisées par les entités du secteur de l'immobilier qui les trouvent utiles pour évaluer la performance. Cependant, ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme des substituts à l'information financière correspondante établie conformément aux IFRS.

FPAO, FPAOR et RON

En février 2019, l'Association des biens immobiliers du Canada (Real Property Association of Canada, ou « **REALPAC** ») a publié un livre blanc intitulé *White Paper on Funds From Operations & Adjusted Funds From Operations for IFRS*. Ce livre blanc a pour but d'offrir aux émetteurs assujettis et aux investisseurs des éclaircissements sur la définition des fonds provenant des activités opérationnelles (les « **FPAO** ») et des fonds provenant des activités opérationnelles rajustés (les « **FPAOR** ») et d'aider à promouvoir auprès des émetteurs assujettis la présentation d'une information plus uniforme.

Les FPAO correspondent au bénéfice net consolidé aux termes des IFRS ajusté pour tenir compte d'éléments comme les variations latentes de la juste valeur estimée des immeubles de placement, l'incidence des instruments rachetables au gré du porteur classés dans les passifs financiers, les impôts fonciers comptabilisés conformément à l'interprétation IFRIC 21, *Droits ou taxes*, les coûts de transaction portés en charges par suite de l'acquisition d'un immeuble comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises, les variations de la juste valeur d'instruments financiers qui sont des couvertures économiquement efficaces, mais ne remplissent pas les conditions requises pour la comptabilité de couverture ou n'ont pas été désignés comme couvertures à des fins comptables, et les produits et charges d'exploitation liés aux actifs au titre de droits d'utilisation. Les FPAO ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, établis conformément aux IFRS. La méthode employée par la FPI pour calculer les FPAO est conforme, en substance, à celle recommandée par la REALPAC, mais elle peut différer de la méthode employée par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAO ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI estime que les FPAO constituent une des principales mesures de la performance opérationnelle.

Les FPAOR correspondent aux FPAO qui ont été ajustés pour tenir compte d'éléments comme les dépenses d'investissement de maintien réelles engagées, les écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire et les indemnités de départ se rapportant aux sorties des immeubles de placement. Les FPAOR ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, établis conformément aux IFRS. La méthode employée par la FPI pour calculer les FPAOR est conforme, en substance, à celle recommandée par la REALPAC, mais elle peut différer de la méthode employée par d'autres émetteurs et, par conséquent, les FPAOR ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs. La FPI estime que les FPAOR constituent une des principales mesures de la performance opérationnelle.

Le revenu opérationnel net (le « **RON** ») correspond au total des produits tirés des immeubles (c.-à-d. les produits locatifs et les autres produits liés aux immeubles) diminués des charges d'exploitation directes liées aux immeubles et des impôts fonciers établis selon les IFRS, à l'exception des ajustements liés à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee 21, *Droits ou taxes*. Le RON ne doit pas être considéré comme un substitut au bénéfice net établi conformément aux IFRS. De plus, la FPI a choisi d'apporter des ajustements pour tenir compte des indemnités de départ se rapportant aux sorties des immeubles de placement. La méthode employée par la FPI pour calculer le RON peut différer de la méthode employée par d'autres émetteurs et, par conséquent, le RON n'est pas nécessairement comparable à celui présenté par d'autres émetteurs. La FPI considère que le RON constitue une mesure importante du bénéfice tiré des immeubles productifs de revenu, et la FPI s'en sert pour évaluer le rendement de ses immeubles. Il constitue également une des principales mesures servant à déterminer la valeur des immeubles de la FPI.

Se reporter au rapport de gestion intermédiaire de la FPI pour obtenir un rapprochement des FPAO, des FPAOR ainsi que du RON avec les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables.

Autres mesures utilisées dans le secteur de l'immobilier

De plus, plusieurs autres mesures utilisées dans le secteur de l'immobilier qui peuvent être considérées comme des mesures financières non conformes aux IFRS pourraient figurer dans le présent supplément prospectus et dans le prospectus, ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes et au prospectus.

- Le « **ratio de distribution des FPAOR** » correspond au total des distributions en espèces de la FPI (y compris les distributions sur les parts de catégorie B) divisé par les FPAOR.
- Les « **FPAOR par part** » correspondent aux FPAOR divisés par le nombre moyen pondéré de parts pour la période, ce qui est représentatif des parts combinées, des parts de catégorie B et des parts différées émises.
- Le « **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » est établi en divisant la dette, laquelle comprend tous les prêts et les emprunts, par la valeur comptable brute.
- Les « **FPAO par part** » correspondent aux FPAO divisés par le nombre moyen pondéré de parts pour la période, ce qui est représentatif des parts combinées, des parts de catégorie B et des parts différées émises.
- La « **valeur comptable brute** » désigne la valeur comptable du total des actifs de la FPI et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est indiquée dans son plus récent bilan consolidé préparé conformément aux IFRS. Il convient de noter que cette définition diffère de la définition de « valeur comptable brute » énoncée dans la déclaration de fiducie de la FPI.
- Les « **sources de liquidité** » correspondent a) à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie (non soumis à des restrictions), et b) à la capacité d'emprunt offerte aux termes des facilités de crédit existantes.
- La « **marge du RON** » correspond au RON divisé par le total des produits.

- Les résultats des « **collectivités comparables** » sont utilisés par la direction pour évaluer la performance d'une période à l'autre des immeubles de placement appartenant en propriété exclusive à la FPI au cours de chacune des deux périodes. Les résultats des collectivités comparables représentent le total des produits, des charges d'exploitation liées aux immeubles, des impôts fonciers et de l'ajustement des passifs d'impôts fonciers, montant net (IFRIC 21). Ces résultats ne tiennent pas compte de l'incidence des acquisitions et des cessions.

Ratio de couverture par le bénéfice et ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire

Le présent supplément de prospectus fait référence au ratio de couverture par le bénéfice et au ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire, qui sont des mesures non conformes aux IFRS. Se reporter à la rubrique « Couverture par le bénéfice ».

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

En date des présentes, le présent supplément de prospectus est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base uniquement aux fins du placement. D'autres renseignements sont également intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et il y a lieu de se reporter au prospectus préalable de base pour obtenir plus de précisions.

Certains renseignements intégrés par renvoi dans le prospectus proviennent de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. On peut obtenir gratuitement un exemplaire de ces documents sur demande adressée au chef des finances et secrétaire de la FPI, à son siège social situé au 333 Bay Street, Suite 3400, Toronto (Ontario) M5H 2S7, par téléphone en composant le 501-371-6335, ou par voie électronique au moyen de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Sauf dans la mesure où leur contenu est modifié ou remplacé par une déclaration contenue dans les présentes ou dans tout autre document déposé par la suite, qui est également intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus, les documents ou les extraits de documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés par la FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues des provinces et des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- les états financiers annuels consolidés audités de la FPI aux 31 décembre 2019 et 2018, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 (soit la date de constitution) au 31 décembre 2018, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs s'y rapportant (les « **états financiers annuels** »);
- le rapport de gestion annuel de la FPI pour la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la FPI aux 30 juin 2019 et 2018 ainsi que pour les trimestres et semestres clos les 30 juin 2020 et 2019, ainsi que les notes y afférentes (les « **états financiers intermédiaires** »);
- le rapport de gestion intermédiaire de la FPI pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- la notice annuelle de la FPI datée du 10 mars 2020 pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (la « **notice annuelle** »);
- la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 10 mars 2020 relative à l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts tenue le 15 mai 2020;

- g) le modèle du sommaire des modalités relatif au placement daté du 27 août 2020 déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents du type de ceux qui sont décrits à l'article 11.1 de l'*Annexe 44-101A1—Prospectus simplifié*, ainsi que tout « modèle » de « documents de commercialisation » (au sens donné à chacun de ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) que la FPI a déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues des provinces et des territoires du Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base aux fins du placement.

Nonobstant toute information contraire dans les présentes, toute déclaration figurant dans le présent prospectus, ou dans un document qui y est intégré ou qui est réputé y être intégré par renvoi, est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information ou déclaration donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une telle déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il est obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seules les déclarations ainsi modifiées ou remplacées sont réputées faire partie intégrante du présent prospectus aux fins du placement.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration qui figure dans le présent supplément de prospectus ou dans toute modification de celui-ci, les documents de commercialisation ne font pas partie intégrante du présent supplément de prospectus ou du prospectus préalable de base.

Tout « modèle » de « documents de commercialisation » (au sens donné à ces termes dans le *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*) qui a été déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'une autorité analogue dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la réalisation du placement (y compris toute modification apportée aux documents de commercialisation ou toute version modifiée de ceux-ci) est réputé être intégré dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base.

ACTIVITÉS DE LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale et gérée à l'interne qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario. Le siège social de la FPI est situé au 333 Bay Street, Suite 3400, Toronto (Ontario) M5H 2S7. La FPI a été créée afin d'acquérir et de posséder des immeubles multifamiliaux.

Le portefeuille de la FPI est actuellement composé de 39 immeubles résidentiels multifamiliaux comptant 9 405 appartements situés dans dix grandes régions métropolitaines se trouvant dans quatre États frontaliers dans la région du Sunbelt des États-Unis, qui sont généralement considérés comme les régions du sud-est et du sud-ouest des États-Unis. La FPI exerce actuellement ses activités en Arkansas, au Texas, en Oklahoma et au Mississippi.

Conformément aux pratiques antérieures de la FPI et dans le cours normal des activités, la FPI prend continuellement part à des discussions relativement à la possibilité de réaliser des acquisitions et d'effectuer des placements dans de nouveaux actifs et de nouvelles activités, à la disposition d'actifs existants, y compris ceux qui

sont envisagés dans le cadre des projets de réinjection de capitaux de la FPI, et aux financements et refinancements connexes. Rien ne garantit que ces discussions se traduiront par une entente définitive et, le cas échéant, quelles seraient les modalités relatives à l'acquisition, à la disposition, au financement ou au refinancement ni le moment auquel ceux-ci seraient effectués. La FPI s'attend à poursuivre les discussions et à saisir les occasions d'acquisition, de placement, de disposition, de financement et de refinancement qui actuellement entraînent, ou pourraient à l'occasion entraîner, la conclusion de conventions de rachat d'actions qui sont assujetties à différentes conditions, notamment à la diligence raisonnable. En date des présentes, la FPI n'a repéré aucune acquisition probable importante qui exigerait que les états financiers soient inclus dans le présent prospectus afin qu'il contienne un exposé complet, véridique et clair.

FAITS RÉCENTS

Aucun fait récent n'est survenu dans les activités de la FPI depuis le 30 juin 2020, date des derniers états financiers intermédiaires, qui n'a pas été divulgué dans le présent prospectus ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Le texte qui suit résume les principales caractéristiques des débentures. Ce résumé ne prétend pas être complet et est donné sous réserve entière des modalités de l'acte de fiducie. En cas d'incompatibilité entre les modalités des débentures énoncées dans le présent supplément de prospectus et celles énoncées dans l'acte de fiducie, les modalités de l'acte de fiducie auront préséance. Dans la présente rubrique, tous les renvois à la « FPI » ne font référence qu'à BSR Real Estate Investment Trust et aucunement à ses filiales.

Généralités

Les débentures seront émises aux termes de l'acte de fiducie devant être conclu entre la FPI et le fiduciaire pour les débentures au plus tard à la date de clôture. Le capital global des débentures ne pourra pas excéder 40 000 000 \$ US (en plus du capital global des débentures pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation). Toutefois, en plus des débentures offertes dans les présentes, la FPI peut à l'occasion émettre d'autres débentures.

Les débentures porteront la date de clôture et parviendront à échéance à la date d'échéance. Elles pourront être émises uniquement en coupures de 1 000 \$ US et en multiples entiers de 1 000 \$ US et elles porteront intérêt à compter de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 5,00 %, lequel sera payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année à compter du 31 mars 2021. Le premier paiement de l'intérêt comprendra l'intérêt couru à compter de la date de clôture au 31 mars 2021, exclusivement.

Le capital des débentures sera payable en monnaie ayant cours légal aux États-Unis ou, à l'appréciation de la FPI et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, par l'émission de parts, comme il est décrit plus amplement à la rubrique « Paiement au rachat ou à l'échéance ». L'intérêt sur les débentures est payable en monnaie ayant cours légal aux États-Unis, y compris, à l'appréciation de la FPI et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, en conformité avec le choix de paiement de l'intérêt en parts, comme il est décrit à la rubrique « Choix relatif au paiement de l'intérêt ».

Les débentures constitueront des obligations directes de la FPI, et ne seront garanties par aucune hypothèque ni aucun gage, nantissement ou autre charge. Les débentures auront égalité de rang avec chacune des autres débentures. L'acte de fiducie n'empêchera pas la FPI de contracter des dettes supplémentaires, ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever ses biens en garantie d'une dette.

Inscription à la cote de la TSX

La FPI a demandé l'inscription des débentures (y compris les débentures pouvant être émises aux termes de l'option de surallocation) et des parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des

déventures inscrites à la cote de la TSX. Même si la FPI a obtenu l'approbation conditionnelle de l'inscription à la cote, l'inscription définitive est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir les conditions d'inscription de la TSX.

Privilège de conversion

Les déventures seront convertibles au gré du porteur en parts entièrement libérées à tout moment avant la fermeture des bureaux (i) le dernier jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance, ou (ii) s'il est antérieur, le jour ouvrable précédant immédiatement la date déterminée par la FPI pour le rachat des déventures, au prix de conversion de 14,40 \$ US par part et représentant un taux de conversion d'approximativement 69,444 parts par tranche de 1 000 \$ US de capital de déventures, sous réserve de certains rajustements à la survenance de certains événements, conformément aux dispositions de l'acte de fiducie. Malgré ce qui précède, aucune déventure ne peut être convertie le dernier jour ouvrable qui précède une date de paiement de l'intérêt ou la date d'échéance.

Les porteurs qui convertissent leurs déventures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la dernière date de paiement de l'intérêt qui précède la conversion (ou la date d'émission des déventures, si la FPI n'a pas encore payé l'intérêt) à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, déclarée afin de déterminer quels porteurs de parts sont habilités à recevoir des distributions sur les parts avant cette conversion. Si les distributions sont suspendues (ou qu'un avis de suspension a été donné) alors, en plus du nombre de parts applicable devant être reçues à la conversion, le porteur pourra recevoir l'intérêt couru et impayé pour la période depuis la dernière date de paiement de l'intérêt qui précède la date de conversion, exclusivement. Si tous les droits de conversion rattachés aux déventures sont exercés et dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée en totalité, la FPI devra émettre environ 3 194 444,44 parts, sous réserve de rajustements antidilution.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoira le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, y compris : a) la division ou le regroupement des parts en circulation; b) la distribution de parts ou de titres échangeables contre des parts ou convertibles en parts à la totalité ou la quasi-totalité des porteurs de parts en circulation au moyen d'une distribution ou autrement; c) l'émission d'options, de droits ou de bons de souscription en faveur de la totalité ou de la quasi-totalité porteurs de parts leur permettant d'acquérir des parts ou d'autres titres pouvant être convertis en parts à un prix par part inférieur à 95 % du cours en vigueur à la date de clôture des registres relative à cette émission, et d) la distribution de titres ou de biens à tous les porteurs de parts. Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans l'éventualité de certains événements décrits en b), c) ou d) ci-dessus si les porteurs des déventures sont autorisés à y participer comme s'ils avaient converti leurs déventures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable, selon le cas. La FPI ne sera pas tenue d'apporter des rajustements au prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de ces rajustements ne le modifie d'au moins 1 %.

Dans le cas d'un reclassement ou d'une refonte du capital (sauf s'il s'agit d'un changement résultant d'un regroupement ou d'une division) des parts ou d'un regroupement d'entreprises, d'une fusion, d'un arrangement, d'une acquisition ou d'un regroupement de la FPI avec une autre entité ou dans le cadre d'une vente ou d'une cession des biens et des actifs de la FPI de façon intégrale ou quasi-intégrale à une autre entité ou encore dans l'éventualité de la liquidation de la FPI, les modalités du privilège de conversion seront rajustées pour que chaque porteur d'une déventure, après un reclassement, une refonte du capital, un regroupement d'entreprises, une fusion, un arrangement, une acquisition, un regroupement, une vente, un transfert, une liquidation ou une dissolution de la sorte ou une autre opération similaire, puisse recevoir le nombre de parts ou d'autres titres ou biens, à l'exercice du droit de conversion, qu'il aurait eu le droit de recevoir si, à la date de prise d'effet de l'événement en cause, il avait été le porteur inscrit du nombre de parts en lesquelles les déventures pouvaient être converties avant la date de prise d'effet du reclassement, de la refonte du capital, du regroupement d'entreprises, de la fusion, de l'arrangement, de l'acquisition, du regroupement, de la vente, du transfert, de la liquidation ou de la dissolution ou d'une autre opération similaire.

Aucune part fractionnaire ne sera émise au moment de la conversion. La FPI réglera plutôt les participations fractionnaires au moyen d'un paiement en espèces correspondant au cours en vigueur de cette participation fractionnaire à la date appropriée.

Rachat et achat

Les débentures pourraient ne pas être rachetées par la FPI avant la première date de remboursement, sauf si certaines conditions sont remplies après la survenance d'un changement de contrôle. À compter de la première date de remboursement, mais avant le 30 septembre 2024, les débentures pourront être rachetées par la FPI, en totalité, à tout moment, ou en partie, à l'occasion, à sa seule appréciation, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date établie pour le rachat, exclusivement, pourvu que le cours en vigueur à la date de la remise de l'avis ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2024 mais avant la date d'échéance, les débentures peuvent être rachetées en totalité ou en partie et à l'occasion, au gré de la FPI, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date établie pour le rachat, exclusivement.

Dans l'éventualité où le rachat vise moins de la totalité des débentures, les débentures devant être rachetées seront choisies par le fiduciaire pour les débentures de façon proportionnelle ou de toute autre manière qu'il jugera équitable.

Conformément aux modalités de l'acte de fiducie, la FPI aura le droit d'acheter des débentures sur le marché, dans le cours normal des activités, par soumission ou de gré à gré, à la condition qu'aucun cas de défaut ne soit survenu ni ne se poursuive et sous réserve des lois applicables.

Paiement au rachat ou à l'échéance

À la date de rachat ou à la date d'échéance, la FPI remboursera la dette que représentent les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal aux États-Unis, un montant correspondant au capital global des débentures en circulation qui doivent être rachetées ou qui viennent à échéance, selon le cas, ainsi que l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date établie pour le rachat ou jusqu'à la date d'échéance, selon le cas, exclusivement. La FPI pourrait, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, et pourvu qu'aucun cas de défaut ne soit survenu ni ne se poursuive, choisir de s'acquitter de son obligation de payer le capital des débentures qui doivent être rachetées ou le capital des débentures venant à échéance à la date d'échéance, en totalité ou en partie, selon le cas, en émettant des parts librement négociables aux porteurs de débentures. Tout intérêt couru et impayé jusqu'à la date établie pour le rachat ou jusqu'à la date d'échéance, selon le cas, exclusivement, sera versé en espèces. Le nombre de parts devant être émises correspondra au quotient obtenu en divisant le montant en capital global des débentures en circulation qui doivent être rachetées ou qui viennent à échéance, par 95 % du cours en vigueur à la date établie pour le rachat ou à la date d'échéance, selon le cas.

Aucune fraction de parts ne sera émise lors d'un rachat ou à l'échéance. La FPI réglera plutôt les participations fractionnaires en versant un paiement en espèces correspondant au cours en vigueur à la date établie pour le rachat ou à la date d'échéance, selon le cas, de la participation fractionnaire.

Annulation

Toutes les débentures rachetées ou achetées par la FPI seront remises au fiduciaire pour les débentures, seront annulées et ne pourront pas être émises ou vendues de nouveau.

Subordination

Le paiement du capital et de l'intérêt relatif aux débentures sera subordonné et différé quant au droit de paiement, comme il est indiqué dans l'acte de fiducie, au remboursement préalable intégral de toute la dette de

premier rang. Le terme « **dette de premier rang** » sera défini dans l'acte de fiducie afin d'inclure le capital et l'intérêt relatifs à toute la dette, ainsi que tous les autres montants payables à son égard (y compris la dette due aux fournisseurs), de la FPI (qu'ils soient impayés à la date de l'acte de fiducie ou qu'ils soient créés, contractés, pris en charge ou garantis par la suite), sauf la dette attestée par les débentures et toute autre débenture et dette existante et future qui, selon les modalités du contrat ou de l'acte créant ou attestant la dette ou aux termes duquel la dette est exigible, est censée être de rang égal, ou subordonnée quant au droit de paiement, aux débentures.

Sous réserve d'exceptions prévues par la loi ou d'exceptions privilégiées, ou tel qu'il pourrait être précisé par les modalités de certains titres donnés, chaque débenture d'une même série émise aux termes de l'acte de fiducie, y compris les débentures, sera de rang égal aux autres débentures.

L'acte de fiducie prévoira qu'en cas de procédures d'insolvabilité ou de faillite, ou de mise sous séquestre, de liquidation, de restructuration ou d'autres procédures analogues visant la FPI, ses biens ou ses actifs, ou en cas de dissolution ou de liquidation volontaire de la FPI, en raison ou non d'insolvabilité ou de faillite, ou en cas d'ordonnement de son actif et de son passif, alors les porteurs des dettes de premier rang recevront un paiement intégral avant que les porteurs de débentures n'aient le droit de recevoir quelque paiement que ce soit ou de prendre part à un partage de quelque nature que ce soit, sous la forme d'une somme en espèces, de biens ou de titres, pouvant être versé ou remis en de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci.

L'acte de fiducie prévoira également que la FPI n'effectuera aucun paiement, et que les porteurs de débentures ne seront pas en droit d'exiger de paiements ou d'avantages, d'entreprendre des procédures judiciaires visant le recouvrement de paiements ou d'avantages, ni de recevoir de paiements ou d'avantages (notamment par compensation, par combinaison de comptes ou de réalisation d'une sûreté, ou de quelque autre façon que ce soit) en regard d'une dette représentée par les débentures : a) d'une façon incompatible avec les modalités (dans leur forme à la date d'émission) des débentures ; b) à tout moment si un défaut, un cas de défaut qui perdure ou un devancement de l'échéance s'est produit à l'égard de l'une ou l'autre des facilités de crédit de la FPI, dans leur version modifiée, mise à jour ou remplacée à l'occasion, ou c) à tout moment si un défaut relatif à toute dette de premier rang qui permet à ses titulaires d'en devancer l'échéance s'est produit dans le cadre de la dette de premier rang et se poursuit et que l'avis faisant état d'un tel cas de défaut a été donné à la FPI par les titulaires de cette dette de premier rang ou pour leur compte, sauf si cette dette de premier rang a été remboursée intégralement. Le fait que le paiement à l'égard d'une dette représentée par les débentures est interdit en vertu de l'acte de fiducie n'empêchera pas l'omission d'effectuer un tel paiement de constituer un cas de défaut en vertu de l'acte de fiducie.

Les débentures seront aussi subordonnées dans les faits aux réclamations des créanciers de la FPI et des filiales de la FPI en ce qui a trait à la totalité des dettes, des passifs et des obligations de la FPI ou de ses filiales qu'il incombe à la FPI de régler, de façon conditionnelle ou inconditionnelle. Plus précisément, les débentures seront subordonnées et différées, quant au droit de paiement, au règlement intégral de la totalité des dettes contractées dans le cadre des facilités de crédit de la FPI.

Changement de contrôle

Dans les 30 jours qui suivront un changement de contrôle, la FPI sera tenue de présenter une offre visant l'achat de la totalité des débentures en cours à ce moment (l'« **offre visant les débentures** »), à un prix correspondant à 101 % du capital des débentures, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date d'achat, exclusivement (le « **prix d'offre pour les débentures** »). Le terme « **changement de contrôle** » désignera dans l'acte de fiducie l'acquisition, par une personne ou par un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, des droits de vote rattachés à 66% ou plus des parts et des parts de catégorie B en circulation.

L'acte de fiducie comprendra des dispositions relatives aux avis et aux rachats qui obligeront la FPI à aviser par écrit le fiduciaire pour les débentures d'un changement de contrôle dans les 30 jours suivant un tel événement et à lui fournir l'offre visant les débentures. Par la suite, le fiduciaire pour les débentures postera rapidement à chaque

porteur de débentures un avis faisant état du changement de contrôle ainsi qu'un exemplaire de l'offre visant les débentures, qui vise le rachat de la totalité des débentures en cours.

Si au moins 90 % du capital global des débentures en cours à la date à laquelle l'avis du changement de contrôle est donné au fiduciaire pour les débentures a été remis à la FPI dans le cadre de l'offre visant les débentures, la FPI aura le droit de racheter le reliquat des débentures au prix d'offre pour les débentures.

Le fiduciaire pour les débentures doit aviser la FPI de ce rachat dans les dix jours qui suivent l'expiration de l'offre visant les débentures, et le fiduciaire pour les débentures doit en aviser les titulaires des débentures qui n'ont pas été déposées en réponse à l'offre visant les débentures dès que possible par la suite.

Choix relatif au paiement de l'intérêt

À moins qu'un cas de défaut ne se soit produit et ne se poursuive, la FPI peut choisir, de temps à autre, sous réserve de l'approbation réglementaire applicable, de s'acquitter de son obligation de verser l'intérêt sur les débentures (l'« **obligation de paiement de l'intérêt** »), à une date de versement de l'intérêt (i) au comptant; (ii) en remettant suffisamment de parts au fiduciaire pour les débentures afin de faciliter la vente de ces parts et pour satisfaire l'obligation de paiement de l'intérêt à la date de versement de l'intérêt, auquel cas les porteurs de débentures auront le droit de recevoir un paiement au comptant correspondant à l'intérêt payable provenant du produit de la vente de ces parts (le « **choix de paiement de l'intérêt en parts** »); ou (iii) toute combinaison des points (i) et (ii) ci-dessus.

L'acte de fiducie prévoira que la FPI devra, au moment de faire un choix de paiement de l'intérêt en parts : (i) faire parvenir des demandes d'offres d'achat de parts aux banques d'investissement ou aux courtiers désignés par la FPI, et (ii) prendre, avec chaque banque d'investissement ou courtier à qui une demande d'offre d'achat de parts est envoyée, toutes les dispositions habituelles concernant cette demande d'offre d'achat de parts et concernant l'acceptation des offres faites en réponse à celle-ci et la réalisation de l'opération issue de son acceptation, selon ce qui est nécessaire conformément aux pratiques commerciales habituelles. Le fiduciaire pour les débentures pourra alors : (i) accepter la remise en personne des offres présentées par les banques d'investissement ou les courtiers désignés dans l'avis relatif au choix de paiement de l'intérêt en parts de fiducie (au sens qui sera donné à ce terme dans l'acte de fiducie) en réponse aux demandes d'offres d'achat de parts qui leurs sont présentées par la FPI (la « **réponse à l'offre** »), (ii) accepter la remise en personne de la part de la FPI (ou de son agent des transferts à cette fin, selon le cas) des certificats attestant les parts devant être émises aux termes de ces réponses aux offres que la FPI aura acceptées, (iii) investir la totalité du produit tiré de ces ventes dans des titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, et (iv) utiliser le produit reçu, ainsi que toute autre somme au comptant reçue de la FPI, afin d'acquitter l'obligation de paiement de l'intérêt.

L'acte de fiducie énoncera les procédures que la FPI et le fiduciaire pour les débentures devront suivre afin d'effectuer le choix de paiement de l'intérêt en parts. Si un choix de paiement de l'intérêt en parts est effectué, le seul droit du porteur de débentures en ce qui concerne l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures un paiement au comptant égal à l'intérêt exigible sur ses débentures, prélevé sur le produit de la vente de parts (plus toute somme reçue de la FPI par le fiduciaire pour les débentures) en règlement intégral de l'obligation de paiement de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre la FPI en ce qui concerne l'obligation de paiement de l'intérêt.

Ni le fait que la FPI effectue le choix de paiement de l'intérêt en parts ni la réalisation des ventes de parts : a) n'auront pour effet de rendre les porteurs de débentures inadmissibles à recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, un montant au comptant global correspondant à l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt; ou b) ne donneront à ces porteurs le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation de paiement de l'intérêt.

La TSX n'a pas approuvé, conditionnellement ou autrement, l'inscription des parts qui pourraient être émises aux termes du choix de paiement de l'intérêt en parts. Une telle approbation serait demandée par la FPI si elle décide de se prévaloir du choix de paiement de l'intérêt en parts.

Restrictions relatives au droit de rachat des parts

La FPI n'entreprendra pas et n'annoncera pas, directement ou indirectement (par l'entremise d'une filiale ou d'une autre façon), un placement de droits, une émission de titres, un fractionnement des parts, le versement de dividendes ou de toute autre distribution sur les parts ou sur tout autre titre, une restructuration du capital, un reclassement ou toute autre opération semblable si les éléments suivants :

- a) le nombre de titres qui seront émis;
- b) le prix auquel les titres seront émis, convertis ou échangés;
- c) un bien ou des liquidités qui seront distribués ou attribués,

sont, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, fondés sur ce qui suit, associés à ce qui suit ou dépendant de ce qui suit : (i) l'exercice réel ou éventuel du droit de rachat des parts de la FPI de la manière décrite à la rubrique « Paiement au rachat ou à l'échéance » (le « **droit de rachat en parts** »), ou (ii) le cours en vigueur établi dans le cadre de l'exercice réel ou éventuel du droit de rachat en parts.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoira qu'un cas de défaut (« **cas de défaut** ») se produira à l'égard des débentures si un ou plusieurs des événements décrits ci-dessous se sont produits et se poursuivent à l'égard des débentures : a) le défaut de verser des intérêts sur les débentures lorsqu'ils sont exigibles pendant 15 jours; b) le défaut de rembourser le capital des débentures lorsqu'il est exigible ou de payer une prime sur les débentures, que ce soit à l'échéance, au rachat, lors d'un changement de contrôle, par déclaration ou autrement (que ce paiement soit exigible au comptant, en parts ou sous forme d'autres titres ou biens ou une combinaison de ces éléments); c) un tribunal compétent rend un jugement ou une ordonnance déclarant la FPI en faillite ou insolvable en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi sur la faillite ou sur l'insolvabilité ou de toute autre loi semblable, ou ordonnant la mise sous séquestre ou une procédure d'exécution à l'égard des biens de la FPI ou à l'égard d'une partie substantielle de ceux-ci, ou nommant un séquestre à l'égard des biens de la FPI ou à l'égard d'une partie substantielle de ceux-ci, ou ordonnant la liquidation de ses affaires, et un tel jugement ou une telle ordonnance demeure en vigueur pendant une période de 60 jours; d) la FPI engage des procédures pour être déclarée faillie ou insolvable, ou consent à ce que des procédures de faillite ou d'insolvabilité soient engagées contre elle en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de toute autre loi sur la faillite ou sur l'insolvabilité ou de toute autre loi semblable, ou consent au dépôt d'une telle requête ou à la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de la FPI ou d'une partie substantielle de ceux-ci, ou fait une cession générale au profit des créanciers, ou admet par écrit son incapacité à payer ses dettes en général au fur et à mesure qu'elles sont échues; e) une résolution est adoptée en vue de la liquidation de la FPI, sauf dans le cadre ou aux termes d'une opération dont certaines conditions sont dûment observées et exécutées; f) après la date de l'acte de fiducie, des procédures sont engagées à l'égard de la FPI en vue d'un compromis ou d'un arrangement avec des créanciers de la FPI en général, en vertu de la législation applicable de tout territoire; g) le défaut de remettre, à l'échéance, des parts ou une autre contrepartie payable à la conversion à l'égard des débentures, ce défaut se poursuivant pendant 15 jours; h) la FPI ne respecte pas les restrictions relatives à la fusion, au regroupement et à la vente de certains éléments d'actif énoncées dans l'acte de fiducie; ou i) le défaut par la FPI de respecter ou d'exécuter tout autre engagement important contenu dans certains articles de l'acte de fiducie concernant les engagements de la FPI et le défaut d'y remédier (ou d'obtenir une renonciation à invoquer ce défaut) pendant une période de 30 jours après qu'un avis écrit a été donné à la FPI par le fiduciaire pour les débentures ou par les porteurs d'au moins 25 % du capital global des débentures précisant ce défaut et exigeant que la FPI y remédie. Si un cas de défaut s'est produit et se poursuit, le fiduciaire pour les débentures peut, à son appréciation, et doit, à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie, déclarer que le capital et les intérêts à l'égard de toutes les débentures en circulation émises aux termes de l'acte de fiducie sont immédiatement exigibles et payables. Dans certains cas, les porteurs de débentures représentant plus de 50 % du capital des débentures émises aux termes de l'acte de fiducie peuvent, au nom des porteurs de toutes

les débentures émises aux termes de l'acte de fiducie, renoncer à invoquer tout cas de défaut et/ou annuler une telle déclaration selon les conditions que ces porteurs prescrivent.

Achat à des fins d'annulation

Sous réserve des exigences réglementaires, la FPI peut acheter des débentures à des fins d'annulation sur le marché ou par offre d'achat ou par contrat de gré à gré en tout temps.

Offres visant des débentures

L'acte de fiducie contiendra des dispositions prévoyant que si une offre est faite pour des débentures, qui constituerait une offre publique d'achat de débentures au sens du règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat si les débentures étaient considérées comme des titres de capitaux propres et qu'au moins 90 % des débentures émises en vertu de l'acte de fiducie (autres que les débentures détenues à la date de l'offre publique d'achat par ou pour le compte de l'initiateur ou par des personnes ayant des liens avec l'initiateur ou des membres du même groupe que lui) sont prises en charge et payées par l'initiateur, celui-ci aura le droit d'acquérir les débentures émises en vertu de l'acte de fiducie détenues par les porteurs de débentures émises en vertu de l'acte de fiducie qui n'ont pas accepté l'offre aux conditions offertes par l'initiateur.

Modification

Les droits des porteurs des débentures ainsi que de toute autre série de débentures peuvent être modifiés conformément aux modalités de l'acte de fiducie. À cette fin, entre autres, l'acte de fiducie contiendra certaines dispositions qui rendront obligatoires pour tous les porteurs de débentures les résolutions adoptées lors des assemblées des porteurs de débentures par le vote des porteurs de débentures représentant au moins 66⅔ % du capital des débentures présents à l'assemblée ou représentés par procuration, ou adoptées par des instruments écrits signés par les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débentures. Dans certains cas, la modification nécessitera, à la place ou en plus, l'assentiment des porteurs du pourcentage requis de débentures de chaque série concernée.

Système d'inscription en compte pour les débentures

Les débentures seront émises sous forme d'inscription en compte seulement et doivent être achetées ou transférées par l'intermédiaire des adhérents (les « **adhérents** ») du service de dépôt de la CDS. À la date de clôture, le fiduciaire pour les débentures fera en sorte que les débentures soient livrées à la CDS et immatriculées au nom de son prête-nom.

À moins qu'il ne soit mis fin au système d'inscription en compte de la manière décrite ci-dessous, l'acheteur qui acquiert une participation véritable dans les débentures (un « **propriétaire véritable de débentures** ») n'aura pas le droit de recevoir un certificat pour les débentures, ou, à moins d'une demande en ce sens, pour les parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures. Les acheteurs de débentures ne figureront pas dans les registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un adhérent.

Les participations véritables dans les débentures seront représentées uniquement au moyen du système d'inscription en compte et ces participations seront attestées par les confirmations d'achat des clients du courtier inscrit auprès duquel les débentures applicables sont achetées conformément aux pratiques et procédures de ce courtier inscrit. En outre, l'inscription des droits sur les débentures et des transferts des débentures sera effectuée uniquement par l'intermédiaire du service de dépôt de la CDS.

Les investisseurs doivent savoir ce qui suit (sous réserve des situations décrites ci-après) : a) ils ne peuvent pas faire immatriculer les débentures à leur nom; b) ils ne peuvent pas avoir des certificats physiques représentant leur droit dans les débentures; c) ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les débentures à des institutions qui sont tenues par la loi de détenir des certificats physiques pour les titres qu'elles possèdent; et d) ils pourraient ne pas être en mesure de donner les débentures en garantie.

Les débentures seront émises aux propriétaires véritables de débentures sous forme de certificats entièrement nominatifs (les « **certificats de débentures** ») uniquement si : a) la loi applicable l'exige, y compris lorsqu'un certificat de débenture nécessite l'ajout d'une légende en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables; b) le système d'inscription en compte cesse d'exister; c) la CDS informe le fiduciaire pour les débentures que la CDS n'est plus en mesure de s'acquitter convenablement de ses responsabilités de dépositaire à l'égard des débentures ou n'est plus disposée à le faire et que la FPI est incapable de trouver un remplaçant qualifié; d) la FPI, à son gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS; ou e) après la survenance d'un cas de défaut qui se poursuit, les adhérents agissant pour le compte des propriétaires véritables de débentures représentant, au total, plus de 25 % du capital global des débentures alors en circulation avisent la CDS par écrit que le maintien d'un système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS n'est plus dans leur intérêt, à la condition que le fiduciaire pour les débentures n'ait pas renoncé à invoquer le cas de défaut conformément aux modalités de l'acte de fiducie.

En cas de survenance de l'un des événements décrits dans le paragraphe précédent, le fiduciaire pour les débentures doit informer la CDS, au nom et pour le compte des adhérents et des propriétaires véritables de débentures, de la disponibilité, par l'intermédiaire de la CDS, de certificats de débentures. Sur remise par la CDS de tout certificat global représentant les débentures, et à la réception des instructions de la CDS pour les nouvelles inscriptions, le fiduciaire pour les débentures livrera les débentures sous forme de certificats de débentures et, par la suite, la FPI reconnaîtra les porteurs de ces certificats de débentures comme porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

Les intérêts sur les débentures seront payés directement à la CDS pendant que le système d'inscription en compte est en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, l'intérêt sera payé par chèque tiré sur la FPI et envoyé par courrier prépayé au porteur enregistré ou par tout autre moyen qui pourrait devenir habituel pour le paiement de l'intérêt. Le remboursement du capital, y compris le remboursement sous forme de parts le cas échéant, et les intérêts exigibles, à l'échéance ou à une date de rachat, seront versés directement à la CDS pendant que le système d'inscription en compte est en vigueur. Si des certificats de débentures sont émis, le remboursement du capital, y compris le remboursement sous forme de parts le cas échéant, et les intérêts exigibles, à l'échéance ou à une date de rachat, seront payés sur remise de ceux-ci à tout bureau du fiduciaire pour les débentures ou comme indiqué autrement dans l'acte de fiducie.

Ni la FPI ni les preneurs fermes n'assumeront de responsabilité relativement à ce qui suit : a) toute question ayant trait aux registres relatifs aux propriétaires véritables de débentures ou aux débentures détenues par la CDS ou tout paiement s'y rapportant; b) la tenue, la supervision ou l'examen de tout registre relatif aux débentures; ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par ou à l'égard de la CDS et figurant dans le présent supplément de prospectus et concernant les règles régissant la CDS ou toute mesure devant être prise par la CDS ou selon les instructions d'un adhérent. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit en qualité de mandataire et de dépositaire pour les adhérents. Par conséquent, les adhérents doivent se tourner uniquement vers la CDS et les propriétaires véritables de débentures doivent se tourner uniquement vers les adhérents pour tout paiement relatif aux débentures, versé à la CDS par la FPI ou en son nom.

Droit applicable

L'acte de fiducie et les débentures seront régis par les lois de l'Ontario et les lois du gouvernement fédéral qui s'appliquent dans cette province à l'égard des contrats signés et devant être exécutés entièrement dans cette province et s'interpréteront conformément à ces lois.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Aucun changement important n'a été apporté à la structure du capital consolidé de la FPI depuis le 30 juin 2020, soit la date de clôture du plus récent jeu d'états financiers intermédiaires. À la date du présent supplément de prospectus, un montant d'environ 193,1 millions de dollars américains était prélevé sur la facilité de crédit.

Le tableau ci-après présente la structure du capital consolidé de la FPI au 30 juin 2020, ainsi que la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 juin 2020, compte tenu du placement (y compris l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes) et des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire. Le tableau doit être lu à la lumière des états financiers intermédiaires et des notes y afférentes intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

	30 juin 2020 (non audité)	30 juin 2020 (non audité — données pro forma compte tenu du placement et des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire) ^{(1) (2)}
	(en milliers de dollars américains, sauf les nombres de parts)	(en milliers de dollars américains, sauf les nombres de parts)
Dette		
Prêts et emprunts	543 055 \$ US	539 280 \$ US
Parts de catégorie B	228 567 \$ US	228 567 \$ US
Déventures	—	46 000 \$US
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	312 991 \$ US	319 827 \$ US
Parts	22 870 884	23 718 457
<i>(Autorisées – nombre illimité; émises – 23 718 457)</i>		
Total de la structure du capital	1 084 613 \$ US	1 133 674 \$ US

Notes :

- (1) Le 30 juillet 2020, la FPI a acquis Broadstone Park West, une collectivité de 370 appartements-jardins construite en 2014 et située à Houston, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 51,0 millions de dollars américains, ou 137 838 \$ US par appartement. La FPI a financé la transaction au moyen d'un montant d'environ 40,0 millions de dollars américains prélevé sur la facilité de crédit et de l'émission au vendeur de 847 573 parts par voie de placement privé.
- (2) En supposant que le produit tiré du placement s'élève à 43 775 000 \$ US (produit brut de 46 000 000 \$ US, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 1 725 000 \$ US et des frais liés au placement d'environ 500 000 \$ US).

COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Le tableau qui suit présente les ratios de couverture par le bénéfice ajustés pour les périodes de douze mois closes le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020. Les ratios de couverture par le bénéfice ajustés figurant ci-dessous ont été établis conformément aux exigences canadiennes en matière de valeurs mobilières à partir de données tirées des états financiers intermédiaires et des états financiers annuels. Sauf indication contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars américains.

	Période de douze mois close le 30 juin 2020 (données réelles)	Exercice clos le 31 décembre 2019 (données réelles)	Période de douze mois close le 30 juin 2020 (données pro forma compte tenu du placement)	Exercice clos le 31 décembre 2019 (données pro forma compte tenu du placement)
Ratio de couverture par le bénéfice⁽¹⁾	0,96	-0,57	0,86	-0,52
Ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire⁽²⁾	1,24	1,34	1,11	1,23

Notes :

- (1) Le ratio de couverture par le bénéfice est une mesure non conforme aux IFRS qui correspond au résultat net et au résultat global majoré des coûts d'emprunt, le tout divisé par les coûts d'emprunt. Les coûts d'emprunt sont calculés comme étant la combinaison des charges financières liées aux activités d'exploitation et des distributions sur les parts de catégorie B.
- (2) Le ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire est une mesure non conforme aux IFRS qui correspond au résultat net et au résultat global majoré des coûts d'emprunts, de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et de l'ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers, le tout divisé par les coûts d'emprunt.

Pour la période de douze mois close le 30 juin 2020, les exigences en matière de coûts d'emprunt réelles de la FPI, compte non tenu de l'émission des débentures, s'élevaient à 35 388 \$. Le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunts et l'impôt sur le résultat pour la période de douze mois close le 30 juin 2020 se chiffrait à 33 814 \$, ce qui correspond à 0,96 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période. Sur la base du calcul du ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire pour la période de douze mois close le 30 juin 2020, le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunt, l'impôt sur le résultat, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et l'ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers s'élevait à 43 949 \$, soit 1,24 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période.

Pour la période de douze mois close le 30 juin 2020, les exigences en matière de coûts d'emprunt pro forma de la FPI se sont élevées à 39 426 \$, compte tenu de l'émission des débentures (mais à l'exclusion de tout exercice de l'option de surallocation), ainsi que des prêts et emprunts émis pour mener à bien les acquisitions et remboursés à la suite de cessions depuis le 30 juin 2020. Le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunts et l'impôt sur le résultat pour la période de douze mois close le 30 juin 2020 se chiffrait à 33 814 \$, ce qui correspond à 0,86 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période. Pour que le ratio de couverture par le bénéfice pro forma soit égal à un pour un, le numérateur devrait augmenter de 5 612 \$ pour la période de douze mois close le 30 juin 2020. Sur la base du calcul du ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire pour la période de douze mois close le 30 juin 2020, le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunt, l'impôt sur le résultat, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et l'ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers s'élevait à 43 949 \$, soit 1,11 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les exigences en matière de coûts d'emprunt réelles de la FPI, compte non tenu de l'émission des débentures, se sont élevées à 33 953 \$. La perte nette de la FPI avant les coûts d'emprunts et l'impôt sur le résultat pour la période de douze mois close à cette date se chiffrait à (19 254) \$, ce qui correspond à (0,57) fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période. Sur la base du calcul du ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunt, l'impôt sur le résultat, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et l'ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers s'élevait à 45 452 \$, soit 1,34 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les exigences en matière de coûts d'emprunt pro forma de la FPI se sont élevées à 37 035 \$, compte tenu de l'émission des débentures (mais à l'exclusion de tout exercice de l'option de surallocation), ainsi que des prêts et emprunts émis pour mener à bien les acquisitions et remboursés à la suite de cessions depuis le 31 décembre 2019. La perte nette de la FPI avant les coûts d'emprunts et l'impôt sur le résultat pour l'exercice clos à cette date se chiffrait à (19 254) \$, ce qui correspond à (0,52) fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période. Pour que le ratio de couverture par le bénéfice soit égal à un pour un, le numérateur devrait augmenter de 56 289 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Sur la base du calcul du ratio de couverture par le bénéfice supplémentaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, le bénéfice net de la FPI avant les coûts d'emprunt, l'impôt sur le résultat, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et l'ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers s'élevait à 45 452 \$, soit 1,23 fois les exigences en matière de coûts d'emprunt de la FPI pour cette période.

Le montant du bénéfice pro forma a été établi suivant l'hypothèse selon laquelle aucun bénéfice supplémentaire ne sera tiré du produit net du placement. Les coûts d'emprunt pro forma ont été établis suivant l'hypothèse selon laquelle l'émission des débentures offertes aux termes du placement ainsi que toute émission ou tout remboursement de passifs financiers survenus après l'ouverture de l'une des périodes considérées ont été effectués, selon le cas, à l'ouverture de ladite période et selon laquelle la dette à long terme a été remboursée au moyen du produit devant être réalisé à la vente des débentures aux termes du placement.

Les exigences en matière de coûts d'emprunt ont été calculées en intégrant aux coûts d'emprunt associés à l'ensemble des passifs financiers les intérêts annualisés liés au placement déduction faite des charges (compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation), comme si l'émission avait eu lieu à l'ouverture de la période.

Aucun ajustement pour tenir compte d'éléments hors trésorerie d'importance significative, tels qu'ils sont décrits dans les états financiers de la FPI intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus, n'a été apporté aux fins du calcul du montant du « résultat net avant les coûts d'emprunt et l'impôt sur le résultat » ci-dessus.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif du placement revenant à la FPI, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes payable aux preneurs fermes mais déduction non faite des frais estimatifs du placement, sera d'environ 38 500 000 \$ US.

La FPI s'attend à ce que le produit net du placement soit affecté au remboursement d'une partie des sommes dues aux termes de la facilité de crédit de la FPI (soit actuellement un solde en cours de 193 millions de dollars américains) et aux besoins généraux de la fiducie. Toutefois, la direction de la FPI aura également un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne l'utilisation effective du produit net du placement. De plus, la FPI peut, à l'occasion, émettre des titres (y compris des titres de capitaux propres) autrement qu'aux termes du présent supplément de prospectus. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

L'encours aux termes de la facilité de crédit a été contracté par la FPI au cours des deux dernières années, en règle générale afin de financer des acquisitions, le programme interne de réaménagement immobilier et le fonds de roulement.

MODE DE PLACEMENT

Conformément aux modalités de la convention de prise ferme, la FPI s'est engagée à émettre et à vendre, et les preneurs fermes se sont engagés solidairement à acheter à la date de clôture, sous réserve du respect de l'ensemble des exigences juridiques nécessaires et des modalités figurant dans la convention de prise ferme, des débentures d'un capital totalisant 40 000 000 \$ US, payable en espèces à la FPI sur livraison de ces débentures.

Les obligations des preneurs fermes dans le cadre de la convention de prise ferme sont individuelles (et non solidaires ni conjointes et solidaires). Si l'un ou plusieurs des preneurs fermes omettent d'acheter leur quote-part des débentures, les autres preneurs fermes pourront acheter, de façon proportionnelle, la totalité des débentures qui auraient normalement été achetées par le preneur ferme qui s'est désisté, mais ils ne seront pas tenus de le faire.

Les obligations de chaque preneur ferme aux termes de la convention de prise ferme sont soumises à des conditions et peuvent faire l'objet d'une renonciation à leur appréciation conformément aux clauses de force majeure, de changement réglementaire, d'évolution négative en matière fiscale et de résiliation en cas de changement important qui figurent dans la convention de prise ferme. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des débentures et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI versera aux preneurs fermes une rémunération des preneurs fermes de 1 500 000 \$ US, soit 3,75 % du produit brut tiré du placement en contrepartie de leurs services rendus dans le cadre du placement, le produit net tiré du placement revenant à la FPI (avant la déduction des frais du placement) s'élevant à 38 500 000 \$ US.

Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été établies par voie de négociations entre la FPI, d'une part, et BMO, d'autre part, pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

La FPI a accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer une seule fois en totalité ou à diverses occasions en partie à tout moment et à l'occasion, selon le cas, pendant la période de 30 jours suivants la date de clôture, pour acheter des débentures supplémentaires d'un capital totalisant 6 000 000 \$ US additionnels selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, exclusivement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total sera de 46 000 000,00 \$, la rémunération totale des preneurs fermes sera de 1 725 000,00 \$ et le produit net revenant à la FPI (avant déduction des frais du placement) sera de 44 275 000 \$. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation. La personne qui acquiert des débentures visées par l'option de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La FPI a présenté une demande pour que les débentures (y compris les débentures pouvant être émises dans le cadre de l'option de surallocation) et les parts pouvant être émises au moment de la conversion, du rachat ou de l'échéance des débentures, soient inscrites à la cote de la TSX. La TSX a approuvé conditionnellement la demande d'inscription à la cote de la FPI. L'inscription des débentures est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Les parts en circulation sont inscrites en dollars américains aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « HOM.U » et en dollars canadiens sous le symbole « HOM.UN ». Le cours des parts à la TSX à la fermeture des bureaux le 26 août 2020 (soit le dernier jour de bourse complet avant l'annonce du placement) était de 10,45 \$ US et de 13,75 \$ CA, respectivement.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu d'indemniser et de tenir à couvert les preneurs fermes et leurs filiales et leurs membres du même groupe qu'eux respectifs ainsi que chacun de leurs administrateurs, de leurs dirigeants, de leurs employés, de leurs associés et chacun de leurs représentants respectifs à l'égard de certaines responsabilités, notamment les responsabilités civiles en vertu des lois sur les

valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire à cet égard.

La FPI a convenu avec les preneurs fermes que, pendant la période de 90 jours qui suivra la date clôture et sans obtenir le consentement écrit préalable de BMO, pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne saurait être refusé de façon déraisonnable, elle n'émettra pas, directement ou indirectement, des parts ou des titres ou tout autre instrument financier pouvant être convertis en parts ou donnant le droit de faire l'acquisition de parts (sauf conformément aux droits ou aux obligations aux termes des titres ou des instruments en circulation), ni ne conclura une convention ou un arrangement aux termes duquel la FPI acquiert ou transfère à une autre personne, en totalité ou en partie, l'une des incidences financières découlant de la propriété de parts, que cette convention ou cet arrangement puisse être réglé ou non par la remise de parts ou de tout autre titre ou d'une somme en espèces, ni ne conviendra d'être liée par celle-ci ou celui-ci ou de divulguer au public toute intention d'être liée ainsi, à la condition toutefois que le consentement de BMO, pour le compte des preneurs fermes, ne soit pas exigé pour l'émission de titres : (i) par la FPI à un fournisseur dans le cadre d'une acquisition; (ii) par la FPI lors du rachat valide des parts de catégorie B; (iii) conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple; (ou iv) selon les obligations prévues dans les conventions existantes.

Le présent placement est effectué dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada. Les débentures et les parts pouvant être émises dans le cadre de la conversion, du rachat ou de l'échéance des débentures n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les débentures et les parts pouvant être émises dans le cadre de la conversion, du rachat ou de l'échéance des débentures ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées aux États-Unis, et chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir, vendre ou livrer les débentures et les parts sous-jacentes aux États-Unis.

Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les débentures offertes aux États-Unis ou encore à des personnes des États-Unis, pour le compte ou en leur faveur.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les débentures au prix d'offre. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des débentures dans le cadre du présent supplément de prospectus à un tel prix, le prix d'offre indiqué initialement pourra être réduit et modifié à l'occasion par les preneurs fermes à raison d'un montant qui ne pourra être supérieur au prix d'offre indiqué initialement, auquel cas la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'écart entre le prix total payé par les acheteurs pour les débentures et le produit brut versé à la FPI par les preneurs fermes.

Les souscriptions des débentures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres des souscriptions à tout moment, sans préavis. Les débentures seront émises sous forme d'« inscription en compte » seulement par l'intermédiaire des installations de la CDS. À moins d'indication contraire dans les présentes, les porteurs de participations véritables dans les débentures n'auront pas le droit de recevoir de certificat matériel attestant leur droit de propriété à l'égard des débentures.

Un certificat global sous forme d'inscription en compte ou un dépôt électronique attestant les débentures sera émis aux preneurs fermes aux fins de dépôt auprès de la CDS à la date de clôture. Le certificat global ou le dépôt électronique sera détenu par la CDS, ou en son nom, à titre de dépositaire du certificat ou du dépôt électronique pour les adhérents de la CDS, et sera inscrit au nom de la CDS. Le nom auquel un certificat global ou un dépôt électronique est émis ne sert que pour les besoins du système d'inscription en compte.

Les adhérents de la CDS comprennent des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. Par conséquent, l'investisseur qui achète des débentures recevra uniquement l'avis d'exécution habituel de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et par l'intermédiaire duquel les débentures sont achetées. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Système d'inscription en compte pour les débentures ».

La clôture du placement devrait avoir lieu le 3 septembre 2020 mais peut avoir lieu à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir (mais dans tous les cas au plus tard le 11 septembre 2020).

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

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

Date d'émission	Titres émis	Motif de l'émission	Nombre de titres émis	Prix (\$ US)
17 septembre 2019	Parts de fiducie	Placement de parts de fiducie	3 797 300	10,60
17 septembre 2019	Parts de fiducie	Placement privé de parts de fiducie	1 416 000	10,60
30 juillet 2020	Parts de fiducie	Placement privé de parts de fiducie dans le cadre de l'acquisition de Broadstone Park West	847 573	12,25
3 septembre 2019 - 29 juin 2020	Parts de fiducie	Parts de fiducie émises dans le cadre de rachats de parts de catégorie B	876 054	10,59 - 10,77
16 septembre 2019 - 17 août 2020	Parts différées	Parts différées octroyées aux fiduciaires de la FPI à titre d'équivalents de distribution	5 652	9,00 - 13,02
16 septembre 2019 - 17 août 2020	Parts restreintes	Parts restreintes octroyées aux hauts dirigeants de la FPI à titre d'équivalents de distribution	3 857	9,00 - 13,02
16 septembre 2019 - 17 août 2020	Parts de rendement	Parts de rendement octroyées aux hauts dirigeants de la FPI à titre d'équivalents de distribution	6 148	9,00 - 13,02
30 septembre 2019 - 30 juin 2020	Parts différées	Parts différées octroyées aux fiduciaires de la FPI à titre de provisions sur honoraires et de jetons de présence	55 031	8,93 - 11,71
2 janvier 2020 - 18 mai 2020	Parts de fiducie	Parts de fiducie émises aux hauts dirigeants de la FPI à titre de règlement des parts restreintes acquises	21 061	9,76 - 11,59

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX, en dollars américains sous le symbole « HOM.U » et en dollars canadiens sous le symbole « HOM.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette mensuelle des cours des parts et le volume total mensuel de négociation des parts à la TSX pour la période de douze mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

Période	Prix par part Plafond mensuel		Prix par part Plancher mensuel		Volume total mensuel (parts)
	(\$ CA)	(\$ US)	(\$ CA)	(\$ US)	
Septembre 2019	14,99	11,19	13,58	10,04	2 083 931
Octobre 2019	15,53	11,88	14,28	10,74	1 692 391
Novembre 2019	17,00	12,74	15,36	11,57	1 956 578
Décembre 2019	17,34	12,75	15,15	11,60	991 251
Janvier 2020	16,73	12,72	14,81	11,38	1 397 433
Février 2020	17,74	13,35	16,10	11,91	1 128 658
Mars 2020	17,56	13,10	11,00	7,51	2 502 626
Avril 2020	13,98	10,08	10,97	7,70	1 028 722
Mai 2020	14,95	10,99	12,76	8,90	703 805
Juin 2020	15,16	11,40	13,55	10,04	660 714
Juillet 2020	14,77	10,86	13,25	9,81	618 144
1^{er} au 28 août 2020	14,39	10,94	13,33	10,00	508 452

Le 28 août 2020, dernier jour de négociation des parts avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts s'établissait à 10,94 \$ US et à 13,99 \$ CA.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques canadiens de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques canadiens des preneurs fermes, le résumé suivant, qui porte sur les principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt, s'applique de façon générale en date des présentes à l'acquisition, à la détention et à la disposition des débentures acquises aux termes du présent placement et aux parts acquises conformément aux modalités des débentures (collectivement, les « **titres visés** »). Le présent résumé s'applique au porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est, ou est réputé être, un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec la FPI et les preneurs fermes et ne fait pas partie du même groupe que la FPI ou que l'un des preneurs fermes, et détient les titres visés à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur** »). En général, les titres visés seront des immobilisations pour un porteur pourvu qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque sur le plan commercial. Certains porteurs qui pourraient ne pas être normalement considérés comme détenant leurs titres visés à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire le choix irrévocable prévu par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que ces titres visés et tout autre « titre canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dont il est propriétaire au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait et pendant toutes les années d'imposition suivantes, soient réputés être des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs titres visés à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait à leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur : (i) qui est une « institution financière » assujettie aux règles d'évaluation à la valeur du marché de la Loi de l'impôt; (ii) qui est une « institution financière déterminée » pour l'application de la Loi de l'impôt; (iii) dans lequel une participation serait un « abri fiscal déterminé » au sens de la Loi de l'impôt; (iv) qui a choisi de déclarer ses résultats fiscaux canadiens dans une devise conformément aux règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » de la Loi de l'impôt; (v) qui a conclu ou conclura un « contrat à terme sur instrument dérivé », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, relativement aux titres visés; (vi) qui est propriétaire de plus de 10 % des parts en circulation, tel que déterminé aux fins de l'impôt américain à tout moment pertinent (se reporter à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines »), ou (vii) qui est assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain ou à une retenue applicable aux paiements de l'intérêt sur les débentures ou à la vente, l'échange, le rachat ou toute autre disposition des titres visés (se

reporter à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines ». Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour établir quelles incidences fiscales auraient sur eux le fait d'acquérir et de détenir les titres visés et d'en faire la disposition. En outre, le présent résumé ne traite pas du caractère déductible des intérêts pour un acheteur qui a contracté un emprunt pour acquérir des titres visés dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé suppose que l'exception visant les parts négociées à la TSX ou l'exception visant les parts négociées aux États-Unis s'applique à l'égard des parts. Se reporter à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines ».

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent supplément de prospectus, sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur toutes les propositions précises visant la modification de la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **modifications proposées** »), sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation publiées actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») et sur une attestation quant à certaines questions de fait fournie par un haut dirigeant de la FPI. À l'exception des modifications proposées, le présent exposé ne tient pas compte de modifications apportées à la loi et n'en prévoit pas, qu'il s'agisse de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires, et il ne tient pas compte d'autres lois ou incidences fiscales étrangères fédérales, provinciales ou territoriales, qui peuvent être très différentes des incidences fiscales fédérales canadiennes dont il est question dans les présentes. Rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées telles qu'elles sont proposées, si elles le sont, ou que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Tout changement apporté à la Loi de l'impôt ou aux modifications proposées pourrait changer sensiblement le statut fiscal de la FPI ou les incidences fiscales d'un placement dans les parts.

Dans la présente rubrique, toutes les mentions de « FPI » ne visent que BSR Real Estate Investment Trust et non pas ses filiales.

Le présent résumé est exclusivement de nature générale. Il ne prétend pas être une liste exhaustive de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans les titres visés. Les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales liées au fait d'acquérir, de détenir ou de céder des titres visés, varieront en fonction du statut et de la situation de chaque porteur, notamment sa province ou son territoire de résidence ou l'endroit où il exerce des activités. Le présent résumé ne prétend pas constituer des conseils de nature juridique ou fiscale pour un porteur éventuel de titres visés et ne doit pas être considéré comme tel. Les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils en ce qui a trait aux incidences fiscales liées à un placement dans les titres visés à l'égard de leur propre situation.

Le présent résumé ne porte pas sur les incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent aux souscripteurs de débentures qui sont des non-résidents du Canada aux fins de la Loi de l'impôt et ces derniers devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour connaître les incidences fiscales, pour eux, de l'acquisition, de la détention et de la disposition de titres visés. Les distributions sur les titres visés ou les montants versés à leur égard, que ce soit en espèces ou en parts, ainsi que l'émission de parts à la conversion, au rachat ou au remboursement des débentures, seront versés ou émis après déduction des retenues d'impôt applicables.

De façon générale, pour l'application de la Loi de l'impôt, tous les montants relatifs à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de titres visés doivent être libellés en dollars canadiens. Les montants libellés en une autre monnaie doivent être convertis en dollars canadiens selon le taux de change approprié conformément aux règles détaillées prévues dans la Loi de l'impôt à cet égard. Un placement dans les titres visés sera libellé en dollars américains et les distributions relatives aux titres visés seront versées en dollars américains. Conséquemment, un porteur de titres visés doit convertir ces montants en dollars canadiens aux fins de la Loi de l'impôt.

Statut de la FPI

Le présent résumé présume que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Un haut dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques que la FPI a respecté en tout temps depuis sa constitution les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et qu'elle devrait continuer de les respecter. **Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en tout temps, les incidences fiscales pourraient être considérablement différentes, de façon défavorable, de celles qui sont décrites ci-dessous.**

Le présent résumé est également fondé sur l'hypothèse selon laquelle la FPI ne constituera en aucun temps une « fiducie intermédiaire de placement déterminée », au sens des règles applicables aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées de la Loi de l'impôt (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD prévoient l'imposition de certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes inscrites en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs de la même façon que si le revenu avait été produit par l'entremise d'une société canadienne imposable, puis distribué sous forme de dividendes aux actionnaires. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens de la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

Lorsque les règles relatives aux EIPD s'appliquent, les distributions de « gains hors portefeuille » d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne peuvent être déduites dans le calcul du revenu net de la fiducie intermédiaire de placement déterminée. En règle générale, les gains hors portefeuille désignent le revenu attribuable aux activités exercées par la fiducie intermédiaire de placement déterminée au Canada ou le revenu (à l'exception de certains dividendes) tiré de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt), ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de « biens hors portefeuille ». La fiducie intermédiaire de placement déterminée doit payer un impôt sur le revenu dont le montant correspond au montant de ces distributions non déductibles en fonction d'un taux essentiellement égal à la combinaison des taux d'imposition fédéral et provincial généraux applicables aux sociétés canadiennes imposables. En règle générale, ces distributions non déductibles versées à un porteur de parts de la fiducie intermédiaire de placement déterminée sont réputées constituer des dividendes imposables versés par une société canadienne imposable au porteur des parts en question. Ces dividendes réputés seront admissibles à titre de « dividendes admissibles » pour l'application des règles de majoration des dividendes et de crédit d'impôt permises en vertu de la Loi de l'impôt pour les particuliers qui résident au Canada ainsi que pour le calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (au sens de la Loi de l'impôt), selon le cas, d'une société résidant au Canada. En général, les distributions versées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD.

La FPI ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, elle ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD au cours de cette année si elle ne détient pas des biens hors portefeuille et si elle n'exerce pas d'activités au Canada au cours de cette année d'imposition. Un haut dirigeant de la FPI a fait savoir aux conseillers juridiques que la FPI ne détenait pas de biens hors portefeuille et qu'elle n'exerçait pas d'activités au Canada, et qu'elle n'a pas, à l'heure actuelle, l'intention de détenir de tels biens ni d'exercer de telles activités.

Si la FPI devenait assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales décrites ci-dessous seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes, et les règles relatives aux EIPD pourraient, en fonction de la nature et de la portée des distributions versées par la FPI, notamment la tranche des distributions qui constitue un revenu et celle qui constitue un remboursement de capital, avoir une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt des porteurs de parts.

Pour la suite du présent résumé, il est présumé que la FPI ne sera pas propriétaire de biens hors portefeuille ni n'exercera d'activités au Canada et que, par conséquent, elle ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée.

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou ses pertes pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada. Pour l'application de la Loi de l'impôt, le revenu de la FPI comprendra, entre autres, le revenu étranger accumulé, tiré de biens (le « **REATB** ») à l'égard de toute « société étrangère affiliée contrôlée », les dividendes versés par BSR REIT Holdings, Inc. (« **BSR Holdings** ») ainsi que les gains en capital nets réalisés imposables.

BSR Holdings constitue une « société étrangère affiliée » ainsi qu'une « société étrangère affiliée contrôlée » de la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où BSR Holdings ou toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI produit au cours d'une année d'imposition donnée un revenu assimilé à un REATB pour l'application de la Loi de l'impôt, le montant de ce REATB attribuable à la FPI doit être inclus dans le calcul du revenu de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI au cours de laquelle l'année d'imposition de BSR Holdings (ou de l'autre société étrangère affiliée contrôlée) prend fin, peu importe qu'une part du REATB soit ou non distribuée à la FPI au cours de cette année d'imposition. Le REATB à l'égard des actions de BSR Holdings et de BSR inclura le REATB produit directement ou indirectement par BSR Holdings ou BSR, selon le cas (y compris le REATB produit directement ou par l'intermédiaire de n'importe quelle filiale). Si un montant de REATB est inclus dans le calcul du revenu de la FPI aux fins de l'impôt canadien, un montant pourrait être déductible à l'égard de l'« **impôt étranger accumulé** » applicable au REATB calculé conformément à la Loi de l'impôt. Étant donné que la FPI entend être admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain payable par BSR Holdings et par la FPI sur leur revenu d'exploitation ne devrait pas être important, et il n'est pas prévu qu'il y aura une déduction importante connexe au titre de l'impôt étranger accumulé qui pourrait s'appliquer à l'égard de tout REATB relativement à BSR Holdings ou à toute autre société étrangère affiliée contrôlée de la FPI.

Le prix de base rajusté pour la FPI de ses actions dans BSR Holdings sera augmenté du montant net de REATB inclus dans le revenu de la FPI applicable au REATB produit par BSR Holdings et/ou attribué à BSR Holdings (déduction faite de tout impôt étranger accumulé relatif à ce REATB). Si la FPI reçoit un dividende de la part de BSR Holdings, le montant inclus dans le revenu à l'égard d'un tel dividende sera effectivement minoré de tout montant ainsi ajouté au prix de base rajusté pour la FPI de ses actions de BSR Holdings (pour plus de certitude, déduction faite de tout impôt étranger accumulé) et une déduction correspondante sera applicable au prix de base rajusté de ses actions de BSR Holdings. Dans les circonstances actuelles de la FPI et de ses sociétés étrangères affiliées contrôlées, une partie du revenu produit directement ou indirectement par BSR Holdings et/ou BSR (y compris le revenu produit par l'intermédiaire d'une filiale) constituera un REATB et, par conséquent, devra être inclus dans le calcul du revenu de la FPI aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral canadien selon la méthode de la comptabilité d'exercice, comme il a été mentionné précédemment.

Pour l'application de la Loi de l'impôt, la totalité du revenu de la FPI (y compris le REATB) doit être calculée en monnaie canadienne. Si la FPI (ou l'une de ses filiales) détient des placements ou contracte des dettes libellés en monnaie étrangère, la FPI pourrait réaliser des gains ou subir des pertes en raison des fluctuations de la valeur relative du dollar canadien et des monnaies étrangères applicables.

Dans le calcul de son revenu, la FPI aura le droit de déduire des frais administratifs courants raisonnables ainsi que d'autres frais qu'elle aura engagés pour produire un revenu. Les frais raisonnables engagés dans le cadre de l'émission de débentures ou de parts pourront, de façon générale, faire l'objet de déductions linéaires pour la FPI sur une période de cinq ans, avec des ajustements pour les années d'imposition ayant moins de 365 jours.

La FPI pourra généralement déduire de son revenu, pour une année d'imposition donnée, les montants qu'elle a payés ou qui deviendront payables aux porteurs de parts au cours de l'année en cause. Un montant sera considéré comme payable au cours d'une année d'imposition si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement du montant. Les conseillers juridiques ont été avisés par un haut dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que la FPI n'ait généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour distribuer ces montants au cours d'une année d'imposition donnée, elle a l'intention de verser des distributions en

nature au cours de cette année sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs de parts au cours d'une année d'imposition de la FPI sous forme de parts supplémentaires sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu au cours de cette année.

Une distribution par la FPI de ses biens dans le cadre d'un rachat de parts sera traitée comme une disposition par la FPI de ces biens en échange d'un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des parts. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit tiré de la disposition des biens et le prix de base rajusté du bien pertinent majoré des frais de dispositions raisonnables.

Les pertes subies par la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais la FPI peut les déduire au cours des années ultérieures, conformément à la Loi de l'impôt. Si la FPI devait normalement être assujettie à l'impôt à l'égard de ses gains en capital nets réalisés imposables pour une année d'imposition, elle aura le droit, à l'égard de cette année d'imposition, de réduire son obligation fiscale en fonction d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI au cours de l'année (ou de recevoir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition précise pourrait ne pas compenser complètement pour l'obligation fiscale de la FPI pour l'année d'imposition découlant du transfert de biens en nature aux porteurs de parts demandant le rachat dans le cadre d'un rachat de parts. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI dans le cadre de ces rachats pourra, au gré des fiduciaires, être traitée en tant que gains en capital ou revenu versés aux porteurs demandant le rachat et être comptabilisée en tant que gains en capital ou revenus de ces porteurs. Ce revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu du porteur demandant le rachat (en tant que revenu ou gains en capital imposables, selon le cas) et ce revenu sera déduit par la FPI dans le calcul de son revenu. De façon générale, certaines modifications proposées empêcheraient la FPI de déduire dans le calcul de son revenu, la tranche d'une somme versée aux porteurs de la FPI faisant racheter leurs titres qui est considérée comme étant versée par prélèvement sur le revenu de la FPI, et limiteraient la capacité de la FPI de déduire des gains en capital attribués aux porteurs de parts faisant racheter leurs titres. Si ces modifications proposées sont adoptées dans leur forme actuelle, ce revenu (y compris les gains en capital imposables) pourrait être rendu payable aux porteurs de parts ne faisant pas racheter leurs titres de sorte que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt sur le revenu non remboursable à cet égard. Dans ce cas, les montants et/ou la partie imposable des distributions versées aux porteurs de la FPI ne faisant pas racheter leurs titres pourraient être supérieurs à ce qu'ils auraient été, n'eût été ces modifications.

Imposition des porteurs de débentures

Imposition de l'intérêt sur les débentures

Le porteur qui est une société par actions, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société par actions ou une société de personnes est un bénéficiaire sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur les débentures qui s'accumule (ou qui est réputé s'accumuler) en sa faveur jusqu'à la fin de cette année d'imposition (ou si le porteur dispose des débentures au cours de l'année, qui s'accumule ou qui est réputé s'accumuler jusqu'au moment de la disposition) ou que le porteur doit recevoir ou qu'il reçoit avant la fin de cette année d'imposition, y compris au moment d'une conversion, d'un rachat ou d'un remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où le porteur a inclus cet intérêt dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur (y compris un particulier, mais exception faite d'une fiducie décrite ci-dessus) sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur les débentures qu'il a reçu ou qu'il doit recevoir au cours de cette année d'imposition (selon la méthode appliquée habituellement par le porteur dans le calcul de son revenu), y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où le porteur a inclus cet intérêt dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure. En outre, si, à tout moment, les débentures d'un porteur deviennent des « contrats de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) pour ce dernier, il sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition la totalité de l'intérêt (qui ne doit pas autrement être inclus dans son revenu) qui s'accumule ou qui est réputé s'accumuler sur ses débentures jusqu'à la fin d'un « jour anniversaire » (au sens

de la Loi de l'impôt). À cette fin, un jour anniversaire désigne le jour qui tombe un an après le jour qui précède immédiatement l'émission d'une débenture, le jour qui se produit à chaque intervalle d'un an à compter de cette date et le jour auquel la débenture fait l'objet d'une disposition.

Toute somme payée par la FPI à un porteur à titre de pénalité ou de prime lors du rachat ou du remboursement de la totalité ou d'une portion du capital d'une débenture sera généralement réputée être de l'intérêt reçu à ce moment par le porteur, mais uniquement dans la mesure où cette somme peut être raisonnablement considérée comme se rapportant à l'intérêt qui aurait été payé ou payable par la FPI sur la débenture pour les années d'imposition de la FPI se terminant après ce moment, et qu'elle ne dépasse pas la valeur à cette date.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) peut être tenu de payer un impôt supplémentaire (remboursable dans certains cas) sur son « revenu de placement total » (au sens de la Loi de l'impôt), y compris des montants se rapportant à de l'intérêt sur les débentures.

Exercice du privilège de conversion

Le porteur qui convertit une débenture en parts aux termes du privilège de conversion sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition correspondant au total de la juste valeur marchande des parts ainsi acquises au moment de l'acquisition et de toute somme au comptant reçue en remplacement des fractions de parts (déduction faite du montant reçu ou réputé reçu au titre de l'intérêt, dont il est question ci-dessus). Le porteur peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital, selon le calcul décrit ci-après à la rubrique « Dispositions de débentures ».

Le coût pour le porteur des parts ainsi acquises correspondra à la juste valeur marchande de celles-ci au moment de l'acquisition et une moyenne sera établie entre cette juste valeur marchande et le prix de base rajusté de toutes les autres parts du porteur qui sont détenues à titre d'immobilisations au moment de l'acquisition aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts pour le porteur.

Rachat ou remboursement de débentures

Si la FPI rachète une débenture avant l'échéance ou rembourse une débenture à l'échéance et que le porteur n'exerce pas le privilège de conversion avant ce rachat ou ce remboursement, le porteur sera considéré avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition correspondant au montant reçu par le porteur au moment de ce rachat ou de ce remboursement (à l'exception de toute portion de ce montant reçue ou réputée reçue au titre de l'intérêt). Si le porteur reçoit des parts (y compris tout montant au comptant reçu au lieu d'une part fractionnaire) au rachat ou au remboursement, il sera considéré avoir reçu un montant correspondant au total de la juste valeur marchande des parts ainsi reçues au moment de l'acquisition et de toute somme au comptant reçue en remplacement des fractions de parts. Le porteur peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital, selon le calcul décrit à la rubrique « Dispositions de débentures » ci-après. Le coût pour le porteur des parts ainsi reçues correspondra à la juste valeur marchande de celles-ci et une moyenne sera établie entre cette juste valeur marchande et le prix de base rajusté de toutes les autres parts du porteur qui sont détenues à titre d'immobilisations au moment de l'acquisition aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts pour le porteur.

Dispositions de débentures

La disposition effective ou réputée d'une débenture par un porteur (y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance de celle-ci) fera généralement en sorte que le porteur réalise un gain en capital (ou subisse une perte en capital) correspondant au montant de la différence positive (ou négative) entre le produit de disposition (rajusté de la manière décrite ci-après) et le total du prix de base rajusté de la débenture pour le porteur et des coûts de disposition raisonnables. Le traitement fiscal des gains en capital et des pertes en capital fait l'objet d'une analyse générale à la rubrique « Imposition des porteurs de parts — Gains et pertes en capital ».

Au moment de la cession ou du transfert d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de disposition qui n'était pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant a été par ailleurs inclus dans le calcul du porteur, et sera exclu dans le calcul du produit de disposition du porteur.

Impôt remboursable

Le porteur qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens de la Loi de l'impôt) sera assujéti à un impôt remboursable additionnel sur son « revenu de placement total » (au sens de la Loi de l'impôt) pour l'année donnée, ce qui comprendra les gains en capital réalisés à la disposition des débentures.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) peut être assujéti à un impôt minimum de remplacement accru du fait des gains en capital réalisés à la disposition de débentures.

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la FPI

Un porteur sera habituellement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition précise la partie du revenu net de la FPI, y compris le REATB attribué à la FPI, les dividendes reçus par la FPI de BSR Holdings et tous les gains en capital imposables nets réalisés, qui est payée ou payable au porteur au cours de l'année d'imposition en question, que ces montants soient reçus ou non au comptant, en parts supplémentaires ou d'une autre façon. Aucune perte subie par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne pourra être attribuée à un porteur ni traitée comme une perte subie par celui-ci.

Pourvu que les choix appropriés soient faits par la FPI, la tranche de ses gains en capital nets imposables et de son revenu de source étrangère qui sont payés ou qui deviennent payables à un porteur demeurera généralement des gains en capital imposables ou un revenu de source étrangère, selon le cas, pour les porteurs pour l'application de la Loi de l'impôt.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Tout autre montant en excédent du revenu net de la FPI qui est payé ou payable à un porteur au cours d'une année ne devrait généralement pas être inclus dans le revenu du porteur pour l'année, mais un tel montant qui devient payable à un porteur (sauf à titre de produit tiré de la disposition de parts ou de toute tranche d'un tel produit) réduira le prix de base rajusté des parts détenues par le porteur en cause. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait normalement inférieur à zéro, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif, et le prix de base rajusté des parts pour le porteur sera augmenté du montant de ce gain en capital réputé.

Crédits et déductions pour impôt étranger

Dans la mesure où un porteur est assujéti à une retenue d'impôt américain à l'égard de distributions versées par la FPI sur les parts, le montant de cet impôt sera généralement admissible à un crédit ou à une déduction pour impôt étranger, sous réserve des règles et restrictions détaillées contenues dans la Loi de l'impôt, et tel qu'il est décrit dans les paragraphes qui suivent; à condition, toutefois, que si une partie de l'impôt américain est retenue qui ne représente pas l'impôt sur le revenu américain définitif à payer pour l'année, le porteur produit également une déclaration d'impôt sur le revenu fédéral américain dans le but d'établir la somme totale de l'impôt sur le revenu américain qu'il lui faut payer pour l'année, et il n'est pas admissible à un remboursement de cet impôt.

La retenue d'impôt sur le revenu américain déduite à l'égard d'une distribution versée sur une part au cours d'une année d'imposition sera généralement assimilée à un « impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise », tel que ce terme est défini dans la Loi de l'impôt, et pourrait, à titre de crédit pour impôt étranger, être déductible

de l'impôt sur le revenu fédéral canadien du porteur qu'il lui faut autrement payer pour cette année, dans le cas où le porteur a un revenu suffisant ne provenant pas d'une entreprise de source américaine, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt et que cet impôt n'a pas été déduit lors du calcul du revenu du porteur. Par contre, cet impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise (y compris tout montant non déductible d'impôt payable par ailleurs à titre de crédit pour impôt étranger) peut, généralement, être déduit par le porteur lors du calcul de son revenu net pour l'application de la Loi de l'impôt.

La capacité d'un porteur d'appliquer les retenues d'impôt américain de la façon précitée pourrait être entravée si le porteur ne paie pas assez d'impôt, qui doit autrement être payé en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, ou n'a pas une source de revenu américain suffisante au cours de l'année d'imposition au cours de laquelle les retenues d'impôt américain sont prélevées, ou si le porteur a d'autres revenus ou pertes de source américaine, ou s'il a payé d'autres impôts américains. Bien que les dispositions applicables au crédit pour impôt étranger aient pour but d'éviter toute double imposition, le montant maximal de ce crédit est limité. À cause de cela et en raison des écarts quant au moment de constater des dépenses et des revenus ainsi que d'autres facteurs, il existe un risque de double imposition. Les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à la disponibilité des crédits ou des déductions pour impôt étranger, à la lumière de leur situation particulière.

Disposition de parts

À la disposition ou la disposition réputée de parts par un porteur, que ce soit dans le cadre d'un rachat ou d'une autre façon, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit de disposition (établi, dans le cas d'un rachat, de la manière décrite ci-après) et le prix de base rajusté global des parts du porteur immédiatement avant cette disposition, majoré des frais raisonnables liés à la disposition.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprendra généralement toutes les sommes payées par le porteur pour la part, sous réserve de certains rajustements, et pourra être réduit en raison des distributions versées par la FPI en excédent de son revenu net, comme il a été mentionné précédemment. Le coût des parts supplémentaires reçues en guise de distribution en espèces correspondra au montant du revenu de la FPI distribué dans le cadre de l'émission de ces parts. Pour les besoins du calcul du prix de base rajusté d'une part pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, on fera la moyenne du prix de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de l'ensemble des parts détenues par le porteur à titre de biens en immobilisations immédiatement avant cette acquisition.

Un rachat de parts en contrepartie d'espèces, de billets de rachat ou d'autres actifs de la FPI, selon le cas, constituera une disposition de ces parts contre un produit de disposition correspondant au montant en espèces en question ou à la juste valeur marchande de ces billets de rachat ou de ces autres actifs, selon le cas, déduction faite de tout revenu ou de tout gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre du rachat de ces parts dans la mesure où ce revenu ou ce gain en capital est désigné par la FPI en faveur du porteur demandant le rachat. Les porteurs qui exercent le droit de demander le rachat réaliseront donc un gain en capital, ou subiront une perte en capital, en fonction de l'écart entre le produit de disposition et le prix de base rajusté des parts rachetées. Si le revenu ou les gains en capital réalisés par la FPI dans le cadre de la distribution de biens en nature à l'occasion du rachat de parts ont été désignés par la FPI en faveur d'un porteur demandant le rachat, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu la tranche du revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné. Le coût de tout bien distribué en nature par la FPI à un porteur à l'occasion du rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande du bien en cause au moment de la distribution. Le porteur sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu le montant des intérêts ou de tout autre revenu tiré du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Gains et pertes en capital

En vertu de la Loi de l'impôt, la moitié des gains en capital réalisés par un porteur à la disposition effective ou réputée de parts et le montant de tout gain en capital net imposable désigné en faveur du porteur par la FPI seront inclus dans le revenu du porteur en tant que gain en capital imposable. La moitié des pertes en capital (une « **perte en capital déductible** ») subies à la disposition d'une part sera déduite des gains en capital imposables réalisés par

le porteur au cours de l'année de la disposition, et l'excédent des pertes en capital déductibles par rapport aux gains en capital imposables pourra faire l'objet d'un report sur les trois années d'imposition antérieures ou d'un report sur n'importe quelle année d'imposition ultérieure et pourra être appliqué à l'égard des gains en capital nets imposables de ces années, sous réserve des règles détaillées figurant dans la Loi de l'impôt.

Impôt remboursable

Le porteur qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) sera assujéti à un impôt remboursable supplémentaire à l'égard de son « revenu de placement total » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour l'année, lequel comprendra la totalité ou la quasi-totalité des revenus et des gains en capital payés ou payables au porteur par la FPI et des gains en capital réalisés à la disposition de parts.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur qui est un particulier ou une fiducie (à l'exception de certaines fiducies précises) pourrait être assujéti à un impôt minimum de remplacement accru en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de la FPI qui est payé ou payable, ou réputé l'être, au porteur et qui est désigné comme étant des gains en capital nets imposables.

1273 CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES

LE RÉSUMÉ QUI SUIVRA DE CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES N'EST FOURNI QU'À TITRE INFORMATIF ET IL NE PRÉTEND PAS CONSTITUER UN AVIS DE NATURE JURIDIQUE. LES ACHETEURS ÉVENTUELS SONT INSTAMMENT PRIÉS DE CONSULTER LEURS PROPRES CONSEILLERS EN FISCALITÉ RELATIVEMENT AUX INCIDENCES DES LOIS FISCALES AMÉRICAINES FÉDÉRALES, ÉTATIQUES, LOCALES ET NON AMÉRICAINES SUR L'ACHAT, LA PROPRIÉTÉ ET LA DISPOSITION DE PARTS ET RELATIVEMENT AU CHOIX DE LA FPI D'ÊTRE IMPOSÉE À TITRE DE FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER.

De l'avis de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C., conseillers juridiques américains de la FPI, le texte qui suit constitue une description (i) de certaines conséquences fiscales fédérales américaines du traitement de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier; et (ii) de certaines conséquences fiscales fédérales américaines pour les porteurs de débentures non américains (au sens donné à ce terme ci-après) de l'achat, de la propriété et de la disposition des débentures (et des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties).

Le 22 décembre 2017, la loi H.R. 1, informellement intitulée *Tax Cuts and Jobs Act* (la « **TCJA** »), a été adoptée. La TCJA a apporté des changements importants aux règles en matière d'impôt sur le revenu fédéral américain applicables aux particuliers et aux entreprises, notamment à certaines dispositions du Code qui peuvent avoir une incidence sur l'imposition des fiducies de placement immobilier américaines et de leurs porteurs de parts. Le 27 mars 2020, une loi ayant pour but de soutenir l'économie pendant la pandémie de COVID-19, soit la loi intitulée *Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act* (la « **loi CARES** »), a été adoptée. La loi CARES a apporté des corrections de nature technique ou des modifications temporaires à certaines dispositions de la TCJA. Les éléments les plus importants de ces dispositions sont décrits ci-après. Bien que les changements semblent être en faveur des fiducies de placement immobilier, les modifications apportées aux dispositions du Code qui ne concernent pas les fiducies de placement immobilier pourraient avoir des répercussions inattendues sur la FPI, sur ses porteurs de parts ou sur les porteurs de débentures. Il est également possible que d'autres lois soient adoptées dans l'avenir du fait de la pandémie de COVID-19, lesquelles pourraient avoir des incidences sur la FPI, sur ses porteurs de parts ou sur les porteurs de débentures. Les acheteurs éventuels sont instamment priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des changements apportés par la TCJA et par la loi CARES et par toutes les autres mesures ou propositions réglementaires et administratives, et au sujet de l'incidence éventuelle de ceux-ci sur leur placement dans les débentures ou les parts.

Le présent résumé se fonde sur le Code, sur les règlements promulgués par le département du Trésor des États-Unis, sur les décisions et les autres publications administratives émises par l'IRS, ainsi que sur les décisions

judiciaires, tels qu'ils sont tous en vigueur actuellement; ceux-ci sont susceptibles d'interprétations divergentes ou susceptibles d'être modifiés, possiblement avec effet rétroactif.

Les déclarations figurant dans la présente rubrique et l'avis de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. dont il est question ci-après sont fondées sur le Code, les règlements du Trésor des États-Unis actuels, temporaires et proposés, l'historique législatif du Code, les interprétations et les pratiques administratives actuelles de l'IRS et les décisions judiciaires. Les interprétations et les pratiques de l'IRS dont il est question dans les présentes comprennent les pratiques et les politiques de l'IRS sanctionnées dans des décisions anticipées en matière d'impôt sur le revenu, qui ne lient pas l'IRS sauf en ce qui concerne le contribuable qui a reçu la décision. Dans chaque cas, ces sources sont utilisées telles qu'elles existent à la date du présent exposé. Des dispositions législatives, des règlements du Trésor des États-Unis, des interprétations administratives et des décisions judiciaires futurs pourraient modifier le droit actuel ou avoir une incidence défavorable sur les interprétations existantes sur lesquelles les renseignements présentés dans la présente rubrique sont fondés. De telles modifications pourraient s'appliquer rétroactivement. La FPI n'a reçu aucune décision de l'IRS concernant son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier américaine. Par conséquent, même en l'absence de changements dans le droit applicable, rien ne garantit que les déclarations figurant dans la présente rubrique, qui ne lient pas l'IRS ni les tribunaux, ne seront pas contestées par l'IRS ou que leur validité sera reconnue par un tribunal si elles sont contestées.

Imposition de la FPI

Statut aux États-Unis

Bien que la FPI soit organisée comme une fiducie sans personnalité morale en vertu du droit canadien, elle est classée à titre de société par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain en vertu des règlements du Trésor en vigueur. L'analyse qui figure ci-après tient compte de ce classement et utilise la terminologie qui y est propre, y compris les mentions de « dividendes » et de « bénéfices et profits ». De plus, en vertu de l'article 7874 du Code, la FPI est traitée comme une société par actions américaine à tous égards en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier en vertu du Code, bien qu'elle soit organisée comme une entité canadienne.

Statut de fiducie de placement immobilier

La FPI a fait le choix d'être imposée comme une fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain à compter de sa première année d'imposition terminée le 31 décembre 2018. La FPI est d'avis qu'elle est organisée et exploitée d'une manière qui la rend admissible à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier aux termes des lois fiscales fédérales américaines, et elle a l'intention de continuer d'être exploitée de cette manière. Toutefois, rien ne garantit que la FPI sera exploitée de manière à demeurer admissible à titre de fiducie de placement immobilier. Ces lois sont très techniques et complexes.

Dans le cadre du présent supplément de prospectus, Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. donne un avis à la FPI selon lequel, à compter de sa première année d'imposition se terminant le 31 décembre 2018, la FPI a été organisée conformément aux exigences aux fins de qualification et d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier prévues par le Code, et selon lequel l'organisation de la FPI ainsi que son mode d'exploitation actuel et projeté lui permettront de continuer de respecter les conditions d'admissibilité et d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier pour son année d'imposition se terminant le 31 décembre 2020 et les années d'imposition subséquentes. Les investisseurs doivent savoir que l'avis de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. est fondé sur des hypothèses usuelles, est subordonné à certaines déclarations faites par la FPI quant à des questions de fait, y compris des déclarations concernant la nature de ses actifs et ses activités commerciales, qu'il ne lie pas l'IRS ni les tribunaux et n'est valable qu'à la date à laquelle il est donné. En outre, l'avis de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. est fondé sur les lois fiscales fédérales américaines en vigueur qui régissent l'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier, qui peuvent être modifiées de façon prospective ou rétroactive. Par ailleurs, l'admissibilité et l'imposition de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier dépendent de sa capacité à respecter de manière continue, par rapport

à ses résultats d'exploitation annuels réels, certains critères d'admissibilité prévus dans les lois fiscales fédérales américaines. Ces critères d'admissibilité portent sur le pourcentage de revenu que la FPI tire de certaines sources précises, le pourcentage des actifs de la FPI qui entrent dans certaines catégories précises, la diversité de l'actionnariat de la FPI et le pourcentage de bénéfices que la FPI distribue. Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. n'examinera pas si la FPI respecte ces critères de manière continue. Par conséquent, rien ne garantit que les résultats d'exploitation réels de la FPI pour une année d'imposition donnée seront conformes à ces critères. L'avis de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. n'exclut pas la possibilité que la FPI doive se prévaloir d'une ou de plusieurs des exceptions applicables aux fiducies de placement immobilier décrites ci-après, qui pourraient obliger la FPI à payer une taxe d'accise ou une pénalité fiscale (potentiellement importante) pour conserver son statut de fiducie de placement immobilier. Un exposé des conséquences fiscales de la non-admissibilité de la FPI à titre de fiducie de placement immobilier est présenté à la rubrique « Non-admissibilité ».

Incidences fiscales fédérales américaines générales du statut de fiducie de placement immobilier

En règle générale, la FPI ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur la tranche de son revenu imposable, y compris ses gains en capital, qui est distribuée aux porteurs de parts. La FPI s'attend à distribuer chaque année des montants qui correspondent au moins au revenu imposable, y compris les gains en capital, de la FPI. La FPI serait assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain selon les taux d'imposition des sociétés habituellement applicables au revenu imposable, y compris les gains en capital, qui n'est pas distribué.

En règle générale, la FPI n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur le revenu qui est actuellement distribué aux porteurs de parts, mais la FPI sera assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain comme suit :

- La FPI paiera l'impôt sur le revenu fédéral américain sur son revenu imposable, y compris le gain en capital net, que la FPI ne distribue pas aux porteurs de parts au cours de l'année civile pendant laquelle le revenu est obtenu ou dans un délai déterminé après cette année civile.
- Si pour des motifs raisonnables et non par négligence volontaire, la FPI ne respectait pas le critère de revenu brut de 75 % ou le critère de revenu brut de 95 % dont il est question ci-après, mais qu'elle maintenait néanmoins son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier en raison du respect d'autres exigences, la FPI serait assujettie à un impôt de 100 % sur le montant qu'il lui manque pour satisfaire au critère de revenu brut de 75 % ou au critère de revenu brut de 95 %, selon le plus élevé des deux montants, dans chaque cas multiplié par une fraction devant refléter la rentabilité de la FPI.
- Si la FPI ne respectait pas le critère relatif aux actifs de 5 % ou le critère quant aux droits de vote ou à la valeur de 10 % (et qu'elle n'était pas admissible aux règles refuges *de minimis*) ou si elle ne respectait pas les autres critères relatifs aux actifs, qui sont tous analysés ci-après, mais qu'elle maintenait néanmoins son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier en raison du respect d'autres exigences, et que ce non-respect était dû à une cause raisonnable et non pas à une négligence volontaire, elle serait assujettie à un impôt correspondant au plus élevé de 50 000 \$ US et d'un montant calculé en multipliant le taux d'imposition des sociétés fédéral américain le plus élevé par le revenu net généré par les actifs qui ont entraîné le non-respect pour la période débutant à la première date de non-respect des critères et se terminant à la date (qui doit tomber dans les six mois suivant le dernier jour du trimestre au cours duquel le non-respect est constaté) à laquelle la FPI dispose des actifs ou respecte autrement les critères.
- Si la FPI ne respectait pas une ou plusieurs exigences applicables à une fiducie de placement immobilier, autres que les critères de revenu brut et les critères relatifs aux actifs, et que ce non-respect était dû à une cause raisonnable et non pas à une négligence volontaire, la FPI serait assujettie à une pénalité de 50 000 \$ US pour chaque non-respect.
- Si la FPI avait un revenu net tiré d'« opérations interdites » (*prohibited transactions*), soit, en général, la vente ou toute autre disposition d'immeubles qui sont détenus principalement aux fins de vente aux

clients dans le cours normal des activités, sauf des immeubles visés par une forclusion, ce revenu serait assujéti à un impôt de l'ordre de 100 %.

- Si la FPI choisissait de considérer les immeubles qu'elle acquiert dans le cadre de la forclusion d'un prêt hypothécaire ou de certaines cessations de tenures à bail à titre d'« immeubles visés par une forclusion », la FPI pourrait éviter a) l'impôt de l'ordre de 100 % sur les gains réalisés à la revente de ces immeubles (si la vente devait autrement constituer une opération interdite) et b) l'inclusion de tout revenu tiré de ces immeubles qui ne serait pas admissible aux fins des critères de revenu brut des fiducies de placement immobilier dont il est question ci-dessus, mais le revenu tiré de la vente ou de l'exploitation des immeubles pourrait être assujéti à l'impôt sur le revenu des sociétés américain au taux applicable maximal.
- La FPI pourrait également devoir payer des amendes à l'IRS dans certains cas, y compris si la FPI ne respecte pas les exigences de déclaration visant à surveiller sa conformité aux règles relatives à la tenue des dossiers visant à surveiller la composition des porteurs de parts d'une fiducie de placement immobilier, tel qu'il est décrit ci-après à la rubrique « — Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier ».
- La FPI serait assujétiée à une taxe d'accise de 4 % non déductible sur l'excédent de la distribution requise sur les montants réellement distribués par la FPI, si elle devait omettre de distribuer pendant chaque année civile au moins la somme :
 - a) de 85 % de son revenu ordinaire de fiducie de placement immobilier pour l'année civile en cause;
 - b) de 95 % de son revenu net de gains en capital de fiducie de placement immobilier pour l'année civile en cause, autres que les gains en capital qu'elle choisit de conserver et sur lesquels elle choisit de payer de l'impôt de la manière décrite ci-après;
 - c) de tout revenu imposable non distribué d'années imposables antérieures.

Si la FPI devait conserver une partie de ses gains en capital à long terme nets et payer de l'impôt sur ceux-ci, ces montants conservés seraient traités comme étant distribués pour l'application de la taxe d'accise de 4 %.

- Un impôt de 100 % peut être imposé sur certains postes de revenu et de dépenses qui sont payés, directement ou indirectement, entre une fiducie de placement immobilier et une filiale imposable de FPI, dans la mesure où l'IRS établit avec succès que l'opération a été réalisée avec lien de dépendance et ajuste le montant déclaré de ces postes. Ces opérations comprendront celles dans le cadre desquelles une filiale imposable de FPI fournit des services à sa FPI mère.
- Si la FPI acquiert un actif d'une société C (*C corporation*), ou d'une société qui est généralement assujétiée au plein taux d'imposition au niveau de la société, dans le cadre d'une fusion ou d'une autre opération dans le cadre de laquelle la FPI acquiert un actif à un coût qui est établi par rapport au coût pour la société C de l'actif ou par rapport à un autre actif, la FPI paiera l'impôt au taux régulier le plus élevé applicable aux sociétés si elle constate un gain à la vente ou à la disposition de l'actif pendant la période de cinq ans suivant l'acquisition de l'actif par la FPI. Le montant du gain sur lequel la FPI paiera de l'impôt correspond au moindre :
 - a) du montant du gain constaté au moment de la vente ou de la disposition;
 - b) du montant du gain que la FPI aurait constaté si elle avait vendu l'actif au moment où la FPI en a fait l'acquisition.

De plus, la FPI, y compris ses filiales et ses entités affiliées, peut être assujétiée à divers impôts et taxes, y compris des cotisations sociales et des taxes foncières, impôts sur le revenu et autres taxes et impôts sur ses actifs et ses

opérations au niveau local et étatique. Le revenu imposable d'une filiale imposable de FPI sera également assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain applicable aux sociétés. La FPI peut également être assujéti à l'impôt applicable dans diverses situations et sur certains types d'opérations qui ne sont pas envisagées actuellement. La FPI utilisera l'année civile tant pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain que pour la déclaration de l'information financière.

Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier

Une fiducie de placement immobilier est une société par actions, une fiducie ou une association qui respecte chacune des conditions suivantes :

- a) Elle est gérée par un ou plusieurs fiduciaires ou administrateurs;
- b) Sa propriété véritable est attestée par des actions transférables ou par des certificats de propriété véritable transférables;
- c) Elle serait imposée comme une société nationale, sauf pour l'application des dispositions relatives aux fiducies de placement immobilier des lois fiscales fédérales américaines;
- d) Elle n'est ni une institution financière ni une société d'assurance assujéti aux dispositions spéciales des lois fiscales fédérales américaines;
- e) Au moins 100 personnes sont propriétaires véritables de ses actions et de ses certificats de propriété;
- f) Pas plus de 50 % de la valeur de ses actions en circulation ou de ses certificats de propriété n'appartient, directement ou indirectement, à cinq particuliers ou moins, ce qui inclut certaines entités selon la définition des lois fiscales fédérales américaines, au cours du dernier semestre de toute année d'imposition;
- g) Elle fait le choix d'être une fiducie de placement immobilier ou a fait ce choix pour une année d'imposition antérieure, et elle respecte toutes les exigences de dépôt et les autres exigences administratives applicables établies par l'IRS qui lui permettent de choisir et de conserver le statut de fiducie de placement immobilier;
- h) Elle respecte certains autres critères d'admissibilité, qui sont décrits ci-après, en ce qui concerne la nature de son revenu et de ses actifs et la distribution de son revenu;
- i) Elle utilise l'année civile aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain et respecte les règles de tenue de dossiers prévues par les lois fiscales fédérales américaines.

Imposable à titre de société par actions des États-Unis

La FPI doit être imposable à titre de société par actions des États-Unis. Comme il est indiqué ci-dessus, conformément à l'article 7874 du Code, la FPI est considérée comme une société par actions des États-Unis à toutes fins utiles en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier aux termes du Code, nonobstant le fait qu'elle est constituée comme une entité canadienne. Se reporter à la rubrique « Statut aux États-Unis ».

Critère relatif à l'actionariat

Les parts doivent être détenues par au moins 100 personnes pendant au moins 335 jours au cours de chaque année d'imposition ou pendant un nombre de jours proportionnel au cours d'une année d'imposition courte (à l'exception de sa première année d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier américaine). De plus, à

tout moment pendant le deuxième semestre de chaque année d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier américaine (à l'exception de sa première année d'imposition à titre de fiducie de placement immobilier américaine), au plus 50 % des parts, en termes de valeur, peuvent appartenir, directement ou indirectement (en appliquant des règles relatives à la présomption de propriété), à cinq ou à moins de cinq particuliers (y compris certaines entités exonérées d'impôt mais, en général, exception faite de certaines fiducies admissibles). Si la FPI se conformait aux règlements du Trésor pour établir sa propriété véritable et qu'elle ne savait pas, ou qu'elle n'aurait pas eu de raison de savoir, tout en faisant preuve d'une diligence raisonnable, que plus de 50 % des parts en circulation, en termes de valeur, étaient détenues, réellement ou implicitement, par cinq ou moins de cinq particuliers, la FPI serait traitée comme si elle se conformait à cette exigence.

Dans le but d'assurer le respect du critère de la propriété à hauteur de 50 %, la FPI a imposé des restrictions au transfert des parts afin d'éviter toute concentration de la propriété. Afin de montrer qu'elle se conforme aux exigences prévues par les règlements du Trésor, la FPI doit maintenir des registres qui divulguent la propriété réelle des parts en circulation. Si la FPI omettait de se conformer aux exigences en matière de tenue de ces registres, elle pourrait se voir infliger des sanctions pécuniaires. Dans le cadre de son obligation de maintenir des registres, la FPI demandera chaque année aux teneurs de registres des déclarations écrites quant aux pourcentages désignés des parts, divulguant les véritables propriétaires de celles-ci. La FPI doit maintenir une liste des personnes qui omettent ou qui refusent de se conformer en totalité ou en partie à la demande de la FPI à l'égard des déclarations écrites. De plus, comme il est indiqué ci-dessus, la déclaration de fiducie impose des restrictions au transfert de parts qui sont prévues pour aider la FPI à continuer de se conformer aux exigences en matière d'actionariat. La FPI entend appliquer les restrictions visant le pourcentage de parts qui peuvent être détenues en propriété afin de maintenir son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier.

Effet des filiales

Une filiale qui est une « filiale admissible de FPI » (*qualified REIT subsidiary*) (une « **filiale admissible de FPI** ») n'est pas traitée comme une société distincte de sa fiducie de placement immobilier mère. Tous les actifs, les passifs et les postes de revenu, de déduction et de crédit d'une filiale admissible de FPI sont considérés comme les actifs, les passifs et les postes de revenu, de déduction et de crédit de la fiducie de placement immobilier. Une filiale admissible de FPI est une société dont la totalité du capital-actions appartient à la fiducie de placement immobilier et qui n'a pas fait le choix d'être une filiale imposable de FPI (comme cela est expliqué ci-après). Ainsi, pour l'application des exigences décrites aux présentes, une filiale admissible de FPI dont la FPI est propriétaire ne sera pas prise en compte, et tous les actifs, les passifs et les postes de revenu, de déduction et de crédit d'une telle filiale seront considérés comme les actifs, les passifs et les postes de revenu, de déduction et de crédit de la FPI. La FPI est propriétaire de sa participation dans BSR par l'intermédiaire de BSR Holdings qui est traitée comme une filiale admissible de FPI.

Une entité nationale non constituée en société, comme une société de personnes ou une société à responsabilité limitée qui compte un seul propriétaire aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, n'est généralement pas traitée comme une entité distincte de sa société mère aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Une entité nationale non constituée en société qui compte deux propriétaires ou plus aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain est généralement traitée comme une société de personnes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Dans le cas d'une fiducie de placement immobilier qui est un associé d'une société de personnes ayant d'autres associés, la fiducie de placement immobilier est considérée comme étant propriétaire de sa quote-part des actifs de la société de personnes et comme touchant sa quote-part du revenu brut de la société de personnes pour les besoins des critères d'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier. Pour les besoins du critère de 10 % relatif à la valeur (dont il est question à la rubrique « Critères relatifs aux actifs »), la quote-part d'une fiducie de placement immobilier est établie en fonction de sa participation proportionnelle dans les titres de capitaux propres et certains titres de créance émis par la société de personnes. Pour tous les autres critères relatifs aux actifs et au revenu, la quote-part d'une fiducie de placement immobilier est établie en fonction de sa participation proportionnelle dans le capital de la société de personnes. La totalité des actifs immobiliers de la FPI est détenue en propriété par l'intermédiaire de BSR et de ses filiales et est donc assujettie à ces règles.

Une entité qui serait par ailleurs considérée comme une société de personnes pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain pourrait néanmoins être considérée comme une société par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain si elle constitue une « société de personnes cotée en bourse » (*publicly traded partnership*) et certains autres critères sont respectés. Une société de personnes serait considérée comme une société de personnes cotée en bourse si ses participations étaient négociées sur une bourse de valeurs organisée ou qu'elles étaient facilement négociables sur le marché secondaire ou sur une plateforme importante équivalente, au sens des règlements du Trésor applicables. La quatrième convention modifiée et mise à jour de société à responsabilité limitée de BSR contient des dispositions visant à s'assurer que BSR ne soit pas considérée comme une « société de personnes cotée en bourse ». Par conséquent, la FPI ne prévoit pas que BSR sera considérée comme une société de personnes cotée en bourse qui serait considérée comme une société par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Toutefois, si c'était le cas, la FPI ne serait pas considérée comme la propriétaire de sa quote-part des actifs et du revenu de BSR aux fins des exigences des critères relatifs aux actifs et au revenu (et serait plutôt traitée comme la propriétaire des actions d'une société). Cela pourrait empêcher la FPI d'être admissible au statut de fiducie de placement immobilier. De plus, le revenu de BSR serait assujéti à l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain.

En général, une fiducie de placement immobilier peut choisir conjointement avec une filiale, qu'elle soit ou non détenue en propriété exclusive, de traiter la filiale comme une filiale de fiducie de placement immobilier imposable (une « **filiale imposable de FPI** »). L'existence distincte d'une filiale imposable de FPI, à la différence d'une filiale admissible de FPI transparente dont il est question ci-dessus, n'est pas ignorée pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Par conséquent, une telle entité serait généralement assujétiée à l'impôt des sociétés fédéral américain sur son revenu imposable. Une fiducie de placement immobilier n'est pas traitée comme si elle détenait les actifs d'une filiale imposable de FPI ni comme si elle recevait directement le revenu gagné par une filiale imposable de FPI. Les actions de la filiale imposable de FPI sont plutôt des actifs entre les mains de la fiducie de placement immobilier, et la fiducie de placement immobilier constate à titre de revenu les dividendes, le cas échéant, qu'elle reçoit d'une filiale imposable de FPI. Ce traitement peut avoir une incidence sur les calculs réalisés dans le cadre des critères relatifs au revenu brut et aux actifs qui sont décrits ci-après. Dans l'ensemble, au plus 20 % de la valeur des actifs d'une fiducie de placement immobilier peuvent être constitués d'actions ou de titres d'une ou de plusieurs filiales imposables de FPI. À l'heure actuelle, la FPI détient les actions d'une filiale qui est traitée comme une filiale imposable de FPI, soit Peace of Mind Insurance Company, Inc.

Critères relatifs aux actifs

À la fin de chaque trimestre de l'année d'imposition de la FPI, la FPI doit respecter des critères liés à la nature de ses actifs qui sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus. Premièrement, au moins 75 % du total des actifs de la FPI, en termes de valeur, doit être composé :

- (1) d'actifs immobiliers (par exemple, de participations dans des biens immeubles, de participations dans des hypothèques grevant des biens immeubles ou des participations dans des biens immeubles, d'actions d'autres fiducies de placement immobilier, d'espèces, d'éléments ayant un effet sur la trésorerie, de titres du gouvernement des États-Unis et de placements temporaires admissibles);
- (2) de biens personnels loués relativement à des biens immeubles dans la mesure où les loyers attribuables à ces biens personnels sont considérés comme des « loyers tirés de biens immeubles » (*rents from real property*), de sorte que les loyers attribuables à ces biens personnels n'excèdent pas 15 % du loyer total tiré des biens immeubles et des biens personnels loués aux termes du bail; et
- (3) de titres de créance émis par des fiducies de placement immobilier « cotées en bourse » (*publicly offered*) (c.-à-d. les fiducies de placement immobilier qui sont tenues de déposer des rapports annuels et périodiques auprès de la SEC en vertu de la loi intitulée *Securities Exchange Act of 1934*).

De plus, bien que les 25 % restants des actifs de la FPI puissent généralement être investis sans restriction, il lui est interdit d'avoir la propriété de titres qui représentent plus de 10 % des droits de vote ou de la valeur des titres en circulation d'un émetteur non gouvernemental autre qu'une filiale admissible de FPI, une autre fiducie de placement immobilier ou une filiale imposable de FPI. En outre, au plus 20 % du total des actifs de la FPI, en termes de valeur, peut être représenté par des titres de ses filiales imposables de FPI. Au plus 5 % du total des actifs de la FPI, en termes de valeur, peut être représenté par des titres d'un seul émetteur non gouvernemental autre qu'une filiale admissible de FPI ou une filiale imposable de FPI, ou par des actions d'une autre fiducie de placement immobilier. Enfin, au plus 25 % des actifs, en termes de valeur, d'une fiducie de placement immobilier peuvent être constitués de titres de créance émis par des fiducies de placement immobilier cotées en bourse qui ne sont pas garantis par des biens immeubles ou des participations dans des biens immeubles.

Pour l'application du critère de 10 % relatif aux droits de vote ou à la valeur, du critère de 25 % relatif aux titres et du critère de 5 % relatif aux actifs, le terme « titres » n'inclut pas les actions d'une autre fiducie de placement immobilier ni les titres de capitaux propres ou les titres d'emprunt d'une filiale admissible de FPI. Pour l'application du critère de 10 % relatif à la valeur, le terme « titres » n'inclut pas ce qui suit :

- Un titre d'emprunt conventionnel, à savoir une promesse inconditionnelle par écrit de payer sur demande ou à une date déterminée une certaine somme d'argent si (i) le titre d'emprunt n'est pas convertible, directement ou indirectement, en actions et si (ii) le taux d'intérêt et les dates de versement des intérêts ne sont pas tributaires du bénéfice, de l'appréciation de l'emprunteur ou de facteurs similaires. Les titres d'emprunt conventionnels n'incluent pas les titres émis par une société de personnes ou une société dans laquelle la fiducie de placement immobilier ou toute filiale imposable de FPI contrôlée (c'est-à-dire une filiale imposable de FPI dans laquelle la FPI est propriétaire, directement ou indirectement, de plus de 50 % des droits de vote ou de la valeur des actions) détient des titres d'emprunt non conventionnels dont la valeur globale correspond à plus de 1 % des titres en circulation de l'émetteur. Toutefois, les titres d'emprunt conventionnels incluent les titres d'emprunt assujettis aux éventualités suivantes :
 - a) une éventualité liée au moment du paiement des intérêts ou du capital, tant que (i) le rendement effectif du titre d'emprunt n'est pas modifié, sauf s'il s'agit d'une modification du rendement annuel qui ne dépasse pas 0,25 % ou, si cette valeur est supérieure, 5 % du rendement annuel à l'échéance, ou que (ii) le prix d'émission global et la valeur nominale globale des titres d'emprunt de l'émetteur détenus par la fiducie de placement immobilier ne dépassent pas 1 million de dollars américains et qu'au plus 12 mois d'intérêts non courus sur les titres d'emprunt puissent devoir être payés à l'avance;
 - b) une éventualité liée au moment ou au montant du paiement en cas de défaut ou de remboursement anticipé d'un titre d'emprunt, tant que l'éventualité est conforme aux pratiques commerciales habituelles.
- Un prêt consenti à un particulier ou à une succession.
- Un « contrat de location visé à l'article 467 » (*section 467 rental agreement*), sauf un contrat avec un locataire apparenté.
- Toute obligation de payer des « loyers tirés de biens immeubles » (*rents from real property*).
- Certains titres émis par des entités gouvernementales.
- Tout titre émis par une fiducie de placement immobilier.
- Tout titre d'emprunt d'une entité considérée comme une société de personnes pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain à concurrence de la participation de la fiducie de placement immobilier à titre d'associé de la société de personnes.

- Tout titre d'emprunt d'une entité considérée comme une société de personnes pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain dont il n'est pas question dans les points ci-dessus si au moins 75 % du revenu brut de la société de personnes, exclusion faite du revenu tiré d'opérations interdites, constitue un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 % dont il est question ci-après à la rubrique « Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier — Critères relatifs au revenu brut ».

Comme il est exposé ci-dessus, la FPI ne peut généralement pas avoir la propriété de plus de 10 % des titres d'un même émetteur, en termes de droits de vote ou de valeur, et au plus 5 % du total des actifs de la FPI, en termes de valeur, peut être représenté par des titres d'un même émetteur. Si la FPI ne respecte pas l'un ou l'autre de ces critères à la fin d'un trimestre et que ce non-respect n'est pas corrigé dans les 30 jours qui suivent, la FPI ne sera plus admissible à titre de fiducie de placement immobilier. Après le délai de grâce de 30 jours, la FPI pourrait maintenir son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier en disposant de suffisamment d'actifs pour corriger le non-respect, à la condition qu'il ne dépasse pas le moindre de 1 % des actifs de la FPI à la fin du trimestre en cause et de 10 000 000 \$ US, si la disposition a eu lieu dans les six mois suivant le dernier jour du trimestre civil au cours duquel la FPI a relevé le non-respect. En cas de non-respect de ces critères dont les montants sont supérieurs à un tel montant et en cas de non-respect des autres critères relatifs aux actifs qui sont décrits ci-dessus, lorsque le non-respect est dû à une cause raisonnable et non pas à une négligence volontaire, la FPI peut éviter la cessation de la qualification à titre de fiducie de placement immobilier après le délai de grâce de 30 jours, en prenant des mesures, notamment la disposition de suffisamment d'actifs pour se conformer aux critères relatifs aux actifs (dans les six mois suivant le dernier jour du trimestre civil au cours duquel le non-respect a été relevé) et en payant un impôt correspondant au plus élevé des montants suivants : 50 000 \$ US ou un montant calculé en multipliant le taux d'imposition des sociétés fédéral américain le plus élevé par le revenu net généré par les actifs non admissibles pour la période débutant à la première date à laquelle les critères ne sont plus respectés et se terminant à la date à laquelle elle dispose des actifs ou se conforme autrement aux critères relatifs aux actifs.

Critères relatifs au revenu brut

Deux critères distincts fondés sur des pourcentages relatifs aux sources du revenu brut de la FPI doivent être respectés pour chaque année d'imposition. Les deux critères sont les suivants :

Le critère de revenu brut de 75 %

Au moins 75 % du revenu brut de la FPI pour l'année d'imposition doit être un « revenu admissible » (*qualifying income*). Le revenu admissible inclut généralement :

- a) les loyers tirés de biens immeubles, sauf comme ils sont modifiés ci-après;
- b) les participations dans des obligations qui sont adéquatement garanties par des hypothèques grevant des biens immeubles ou par des participations dans des biens immeubles;
- c) les gains tirés de la vente ou de toute autre disposition de « biens autres que de négociation » (*non-dealer property*), ce qui désigne des participations dans des biens immeubles et des hypothèques immobilières, autres que les gains tirés de biens détenus principalement aux fins de vente à des clients dans le cours normal d'un commerce ou d'une entreprise;
- d) les dividendes ou autres distributions versés sur des actions dans d'autres fiducies de placement immobilier ainsi que les gains tirés de la vente de telles actions;
- e) les abattements et les remboursements visant les taxes foncières;

- f) le revenu tiré de l'exploitation d'« immeubles visés par une forclusion » (*foreclosure property*) et les gains tirés de la vente de tels immeubles, soit des immeubles acquis à la forclusion de l'hypothèque les grevant ou au lieu de celle-ci;
- g) les commissions d'engagement reçues pour avoir convenu d'accorder des prêts garantis par des hypothèques grevant des biens immeubles ou d'acheter ou de louer des biens immeubles;
- h) le revenu tiré de certains placements temporaires admissibles qui est attribuable au placement de nouveaux capitaux reçus par la FPI en échange de parts ou de certains titres de créance cotés en bourse, lequel revenu est reçu ou accumulé au cours de la période de un an suivant la réception de ces capitaux;
- i) les gains tirés de la vente ou de toute autre aliénation d'un actif immobilier qui ne constitue pas une « opération interdite » (*prohibited transaction*) uniquement en raison des exceptions prévues à l'alinéa 857(b)(6) du Code.

Même si un titre de créance émis par une fiducie de placement immobilier cotée en bourse est un « actif immobilier » dans le cadre des critères relatifs aux actifs, le revenu tiré de ces titres de créance et le gain tiré de la vente de ceux-ci ne sont pas traités comme un revenu admissible aux fins du critère de revenu brut de 75 %, à moins que le titre de créance ne soit adéquatement garanti par un bien immeuble ou une participation dans un bien immeuble.

Le critère de revenu brut de 95 %

Outre le fait de tirer 75 % du revenu brut de la FPI des sources énumérées ci-dessus, au moins 95 % du revenu brut de la FPI pour l'année d'imposition doit être composé de revenu admissible pour les besoins du critère de revenu brut de 75 % dont il est question ci-dessus, et de dividendes, d'intérêt et de gains tirés de la vente ou de la disposition d'actions ou d'autres titres qui ne sont pas des biens de négociation.

Loyers tirés de biens immeubles

Les « loyers tirés de biens immeubles » (*rents from real property*) constituent un revenu admissible pour les besoins des deux critères de revenu brut (dont il est question ci-dessus). Toutefois, les loyers reçus d'un locataire ne seront pas admissibles à titre de loyers tirés de biens immeubles dans le cadre du respect de l'un ou l'autre des critères de revenu brut si la FPI ou le propriétaire d'au moins 10 % des parts a la propriété, directement ou par interprétation, d'au moins 10 % de ce locataire, à moins que le locataire ne soit une filiale imposable de FPI de la FPI et que certaines autres exigences ne soient respectées. De plus, si le loyer attribuable aux biens meubles loués relativement à un bail de biens immeubles est supérieur à 15 % du loyer total reçu aux termes du bail, la partie du loyer attribuable à ces biens meubles ne sera pas admissible à titre de loyer tiré de biens immeubles. De plus, aucun montant reçu ou accumulé ne sera admissible à titre de loyer tiré de biens immeubles ou de revenu d'intérêt aux fins de l'application des deux critères de revenu brut, s'il est fondé en totalité ou en partie sur le revenu ou les profits d'une personne donnée, mais si un montant reçu ou accumulé ne sera généralement pas exclu des « loyers tirés de biens immeubles » (*rents from real property*) ou d'intérêts créditeurs uniquement en raison du fait qu'il est fondé sur un ou plusieurs pourcentages fixes de recettes ou de ventes. En outre, pour que les loyers reçus soient admissibles à titre de loyers tirés de biens immeubles, la FPI ne doit généralement pas fournir ou rendre des services aux locataires, autrement que par l'intermédiaire d'une filiale imposable de FPI ou d'un « entrepreneur indépendant » (*independent contractor*) duquel elle ne tire aucun revenu, sauf que la FPI peut directement fournir des services qui sont « habituellement ou d'ordinaire fournis » (*usually or customarily rendered*) relativement à la location d'immeubles aux fins d'occupation seulement et qui ne sont pas « fournis à l'occupant pour des raisons de commodité » (*rendered to the occupant for his convenience*). La FPI est autorisée à rendre un montant de *minimis* de services exclus aux locataires ou relativement à la gestion de l'immeuble, et à néanmoins traiter les montants reçus relativement à l'immeuble (sauf les montants attribuables à la fourniture des services exclus de *minimis*) à titre de loyers tirés de biens immeubles, dans la mesure où le revenu que la FPI tire des services (qui est évalué à au moins 150 % du coût direct pour la FPI de la prestation de ces services) ne dépasse

pas 1 % de son revenu tiré du bien immeuble connexe. De plus, la FPI peut fournir de tels services aux locataires par l'intermédiaire d'une filiale imposable de FPI et néanmoins traiter les montants autrement reçus relativement à l'immeuble à titre de loyers tirés de biens immeubles.

À l'heure actuelle, la FPI ne loue pas beaucoup de biens meubles aux termes de ses baux. De plus, la FPI ne fournit pas actuellement d'autres services que des services habituels à ses locataires, à moins que ces services ne soient fournis par l'intermédiaire d'entrepreneurs indépendants dont la FPI ne reçoit pas ni ne tire de revenu. Par conséquent, la FPI est d'avis que ses baux génèrent généralement des loyers qui sont admissibles à titre de « loyers tirés de biens immeubles » pour les besoins des deux critères de revenu brut.

Intérêt

Pour l'application des deux critères de revenu brut, le terme « intérêt » (*interest*) n'inclut généralement pas de montant reçu ou accumulé, directement ou indirectement, s'il est établi, en totalité ou en partie, en fonction du revenu ou des profits d'une personne. Toutefois, l'intérêt inclut généralement à la fois (i) un montant qui est fondé sur un ou plusieurs pourcentages fixes des recettes ou des ventes, et (ii) un montant qui est fondé sur le revenu ou les profits d'un débiteur, tant que le débiteur tire la quasi-totalité de son revenu de la location de la quasi-totalité de son intérêt dans le bien immeuble garantissant la dette et uniquement dans la mesure où les montants reçus par le débiteur seraient admissibles à titre de « loyers tirés de biens immeubles » s'ils étaient reçus directement par une fiducie de placement immobilier.

Si un prêt prévoit qu'une fiducie de placement immobilier a droit à un pourcentage du gain réalisé par l'emprunteur à la vente de l'immeuble garantissant le prêt ou à un pourcentage de la plus-value de l'immeuble à une date donnée, le revenu attribuable à cette disposition du prêt sera traité comme un gain tiré de la vente de l'immeuble garantissant le prêt, ce qui constitue généralement du revenu admissible pour l'application des deux critères de revenu brut.

L'intérêt sur la dette garantie par une hypothèque grevant des biens immeubles ou sur des participations dans des biens immeubles constitue généralement un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 %. Toutefois, si un prêt est garanti par des biens immeubles et autres et que l'encours le plus élevé d'un prêt au cours d'une année d'imposition excède la juste valeur marchande des biens immeubles garantissant le prêt à la date à laquelle la fiducie de placement immobilier a convenu d'arranger ou d'acquérir le prêt, une partie des intérêts créditeurs de ce prêt ne constituera pas un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 %, mais constituera un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 95 %. La partie des intérêts créditeurs qui ne constituera pas un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 % sera égale aux intérêts créditeurs attribuables à la partie du capital du prêt qui n'est pas garanti par des biens immeubles, soit le montant de l'excédent du prêt sur la valeur des biens immeubles qui garantissent le prêt. Toutefois, dans le cas d'un prêt qui est garanti à la fois par des biens immeubles et des biens meubles, si la juste valeur marchande de ces biens meubles ne dépasse pas 15 % de la juste valeur marchande totale de tous les biens garantissant le prêt, on traitera les biens meubles garantissant le prêt comme des biens immeubles afin de déterminer si l'intérêt sur le prêt constitue un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 %.

Dividendes

La part revenant à la FPI des dividendes reçus d'une société (y compris toute filiale admissible de FPI, mais à l'exclusion de toute fiducie de placement immobilier) dans laquelle elle détient une participation sera admissible pour l'application du critère de revenu brut de 95 %, mais non pour l'application du critère de revenu brut de 75 %. La part revenant à la FPI des dividendes reçus de toute autre fiducie de placement immobilier dans laquelle elle détient une participation, le cas échéant, constituera un revenu admissible pour l'application des deux critères de revenu brut.

Revenu brut exclu des opérations de couverture et des gains de change

Le revenu tiré (i) d'une opération de couverture qui est identifiée de façon claire et en temps opportun et qui couvre une dette engagée ou devant être engagée pour acquérir ou garder des actifs immobiliers, ou (ii) d'une opération qui est identifiée de façon claire et en temps opportun et qui est conclue principalement pour gérer le risque de fluctuations de change relativement à un poste de revenu qui serait admissible dans le cadre des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %, ne constituera pas un revenu brut (plutôt que d'être traité comme un revenu admissible ou un revenu non admissible) aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %. En outre, si une opération de couverture qui est identifiée de façon claire et en temps opportun est conclue dans le cadre de l'extinction d'une dette qui était assujettie à une opération de couverture décrite dans la phrase qui précède ou de la disposition de biens qui étaient assujettis à une opération de couverture antérieure décrite dans la phrase qui précède, le revenu provenant de l'opération de couverture ne constituera pas un revenu brut aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %. Le revenu tiré de telles opérations qui ne se conforme pas à ces exigences sera traité comme un revenu non admissible aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %. Le revenu tiré d'un gain de change qui est un « gain de change visant des biens immeubles » (*real estate foreign exchange gain*), au sens du Code, ne constituera pas un revenu brut aux fins des critères de revenu brut de 75 % ou de 95 %. D'autres gains de change, s'il s'agit de « gains de change passifs » (*passive foreign exchange gain*), au sens du Code, ne constitueront pas un revenu brut, mais uniquement pour le critère de revenu brut de 95 %.

Opérations interdites

Une fiducie de placement immobilier devra payer un impôt de 100 % sur le revenu net (y compris les gains de change) tiré de la vente ou de toute autre disposition de biens, à l'exception des immeubles visés par une forclusion (décrits ci-après), que la fiducie de placement immobilier détient principalement aux fins de vente aux clients dans le cours normal d'un commerce ou d'une entreprise. La FPI est d'avis qu'aucun de ses biens n'est ou ne sera détenu principalement aux fins de vente aux clients et que la vente de ses biens n'aura pas lieu dans le cours normal de l'entreprise de la FPI. La question de savoir si une fiducie de placement immobilier détient des biens « principalement aux fins de vente aux clients dans le cours normal d'un commerce ou d'une entreprise » (*primarily for sale to customers in the ordinary course of a trade or business*) dépend toutefois des faits et des circonstances en cours à l'occasion, notamment ceux se rapportant à un bien donné. Les règles d'exonération quant à l'assimilation de la vente de biens par une fiducie de placement immobilier à une opération interdite et quant à l'impôt de 100 % sur le revenu provenant d'une opération interdite peuvent être invoquées si les exigences qui suivent sont remplies :

- a) la fiducie de placement immobilier a détenu les biens pendant au moins deux ans;
- b) les dépenses globales effectuées par la fiducie de placement immobilier ou tout associé de celle-ci, pendant la période de deux ans précédant la date de la vente, qui peuvent être incluses dans le prix de base des biens ne représentent pas plus de 30 % du prix de vente de ceux-ci;
- c) soit 1) pendant l'année en question, la fiducie de placement immobilier n'a pas effectué plus de sept ventes de biens, à l'exception des immeubles visés par une forclusion ou des ventes auxquelles l'article 1033 du Code s'applique, 2) les prix de base rajustés globaux de tous ces biens vendus par la fiducie de placement immobilier pendant l'année ne représentaient pas plus de 10 % des prix de bases globaux de la totalité des actifs de la fiducie de placement immobilier au début de l'année, 3) la juste valeur marchande globale de tous ces biens vendus par la fiducie de placement immobilier pendant l'année ne représentait pas plus de 10 % de la juste valeur marchande globale de la totalité des actifs de la fiducie de placement immobilier au début de l'année, 4) (i) les prix de base rajustés globaux de tous ces biens vendus par la fiducie de placement immobilier pendant l'année ne représentaient pas plus de 20 % des prix de base rajustés globaux de la totalité des biens de la fiducie de placement immobilier au début de l'année et (ii) le pourcentage annuel moyen des biens vendus par la fiducie de placement immobilier par rapport à tous les biens de la fiducie de placement immobilier (mesuré en fonction des prix de base rajustés) pendant l'année en cours et les deux années qui précèdent ne

dépassait pas 10 % ou 5) (i) la juste valeur marchande globale de tous ces biens vendus par la fiducie de placement immobilier pendant l'année ne représentait pas plus de 20 % de la juste valeur marchande globale de la totalité des biens de la fiducie de placement immobilier au début de l'année et (ii) le pourcentage annuel moyen des biens vendus par la fiducie de placement immobilier par rapport à tous les biens de la fiducie de placement immobilier (mesuré en fonction de la juste valeur marchande) pendant l'année en cours et les deux années qui précèdent ne dépassait pas 10 %;

- d) dans le cas de biens qui ne sont pas acquis dans le cadre d'une forclusion ou d'une résiliation de bail, la fiducie de placement immobilier a détenu les biens pendant au moins deux ans aux fins de la production d'un revenu de location;
- e) si la fiducie de placement immobilier a effectué plus de sept ventes d'immeubles qui ne sont pas visés par la forclusion pendant l'année d'imposition, la quasi-totalité des dépenses de marketing et de développement relatives aux biens ont été effectuées par l'entremise d'un sous-traitant indépendant de qui la fiducie de placement immobilier ne tire aucun revenu ou par l'intermédiaire d'une filiale de FPI imposable.

La FPI tentera de respecter les conditions des dispositions d'exonération des lois fiscales fédérales américaines prescrivant les circonstances dans lesquelles une vente de biens ne sera pas assimilée à une opération interdite. La FPI ne peut toutefois pas vous garantir qu'elle sera en mesure de respecter les dispositions d'exonération ou qu'elle évitera d'être propriétaire de biens qui peuvent être assimilés à des biens qu'elle détient « principalement aux fins de vente aux clients dans le cours normal d'un commerce ou d'une entreprise ». L'impôt de 100 % ne s'appliquera pas aux gains tirés de la vente de biens détenus par l'intermédiaire d'une filiale imposable de FPI ou d'une autre société imposable même si un tel revenu sera imposé pour la filiale imposable de FPI aux taux d'imposition des sociétés fédéraux américains habituels.

Immeuble visé par une forclusion

Un immeuble visé par une forclusion est un bien immeuble (y compris les participations dans un tel bien immeuble) ainsi que tous les biens personnels y afférents (i) qui sont acquis par une fiducie de placement immobilier après que la fiducie de placement immobilier a fait une offre sur l'immeuble au moment de la forclusion, ou en a obtenu la propriété ou la possession par convention ou par voie légale, après qu'il y a eu un cas de défaut (ou qu'un cas de défaut était imminent) à l'égard d'un bail visant l'immeuble ou d'un prêt hypothécaire détenu par la fiducie de placement immobilier et garanti par l'immeuble; (ii) à l'égard desquels le prêt ou le bail connexe a été conclu ou acquis par la fiducie de placement immobilier à un moment où le cas de défaut n'était pas imminent ou n'était pas prévu, et (iii) à l'égard desquels la fiducie de placement immobilier fait le choix de les traiter comme des immeubles visés par une forclusion. Les fiducies de placement immobilier sont généralement assujetties à l'impôt au taux d'imposition des sociétés fédéral américain le plus élevé sur tout revenu net tiré d'immeubles visés par une forclusion, y compris tout gain tiré de la disposition des immeubles visés par une forclusion, autre que le revenu qui constituerait autrement un revenu admissible pour l'application du critère de revenu brut de 75 %. Aucun gain tiré de la vente d'immeubles à l'égard desquels le choix des immeubles visés par une forclusion a été fait ne sera assujetti à la pénalité fiscale de 100 % sur les gains tirés d'opérations interdites qui est décrite ci-après, même si les immeubles étaient détenus principalement aux fins de la vente aux clients dans le cours normal d'un commerce ou d'une entreprise.

Non-respect des critères de revenu brut

Même si la FPI omet de se conformer à l'un ou l'autre ou à l'un et l'autre du critère de revenu brut de 75 % et du critère de revenu brut de 95 % pour une année d'imposition, elle pourrait néanmoins être admissible à titre de fiducie de placement immobilier pour cette année si elle est admissible à un allègement aux termes des dispositions du Code.

Il sera généralement possible de se prévaloir de ces dispositions d'allègement dans les cas suivants :

- a) après que la FPI a relevé le non-respect, elle produit une description de chaque poste de revenu brut qui a causé le non-respect conformément aux règlements du Trésor;
- b) le non-respect de la FPI était dû à une cause raisonnable et non pas à une négligence volontaire.

La FPI ne peut toutefois prévoir si elle pourra se prévaloir des dispositions d'allégement en toutes circonstances. En outre, même si ces dispositions d'allégement s'appliquent, la FPI sera néanmoins assujettie à un impôt spécial correspondant au plus élevé du montant qu'il lui manque pour satisfaire au critère de revenu brut de 75 % ou au critère de revenu brut de 95 % pour cette année, multiplié par une fraction dont le numérateur est le revenu imposable de la fiducie de placement immobilier pour l'année d'imposition (rajusté pour tenir compte de certains postes) et dont le dénominateur est le revenu brut pour l'année d'imposition (rajusté pour tenir compte de certains postes).

Exigences quant aux distributions annuelles

Afin d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier, la FPI doit verser chaque année à ses actionnaires des distributions, autres que de dividendes sur les gains en capital, d'un montant correspondant au moins :

- à la somme
 - a) de 90 % de son revenu imposable, calculé sans tenir compte de la déduction pour dividendes versés et des gains en capital nets de la fiducie de placement immobilier,
 - b) et de 90 % de son revenu net après impôt, s'il y a lieu, tiré des immeubles visés par une forclusion,
- moins l'excédent de la somme de postes déterminés de revenu hors caisse sur 5 % du revenu imposable de la FPI, calculé par rapport à la déduction pour dividendes payés ou de ses gains en capital nets.

De telles distributions doivent être versées au cours de l'année d'imposition à laquelle elles se rapportent, ou au cours de l'année d'imposition suivante si : (i) elles sont déclarées avant que la FPI produise en temps opportun sa déclaration de revenus fédérale américaine pour cette année et qu'elles sont versées au plus tard au premier versement régulier de dividendes après cette déclaration, ou (ii) elles sont déclarées en octobre, novembre ou décembre de l'année d'imposition précédente, payable aux porteurs de parts inscrits à une date particulière au cours de l'un de ces mois, et elles sont réellement versées avant la fin de janvier de l'année suivante. Les distributions visées par la clause (i) sont imposables pour les porteurs de parts au cours de l'année pendant laquelle elles sont versées, et les distributions visées par la clause (ii) sont traitées comme si elles avaient été versées le 31 décembre de l'année d'imposition antérieure relativement aux bénéfices et aux profits de la FPI. Dans les deux cas, ces distributions se rapportent à l'année d'imposition antérieure de la FPI pour l'application de l'exigence de distribution de 90 %. Dans la mesure où la FPI ne distribue pas la totalité de ses gains en capital nets ou qu'elle distribue au moins 90 %, mais au plus 100 %, de son revenu imposable de fiducie de placement immobilier, comme il a été rajusté, elle sera assujettie à l'impôt sur le montant non distribué aux taux d'imposition habituels applicables aux gains en capital et aux taux d'imposition ordinaires applicables aux sociétés, selon le cas. La direction de la FPI entend faire des distributions opportunes et suffisantes pour se conformer aux exigences quant aux distributions annuelles.

Pour que les distributions de la FPI soient considérées comme respectant l'exigence de distribution de 90 %, elles ne doivent généralement pas être des « dividendes préférentiels » (*preferential dividends*). Un dividende n'est pas un dividende préférentiel s'il est distribué 1) au prorata parmi la totalité des actions en circulation au sein d'une catégorie donnée et 2) conformément aux privilèges parmi les différentes catégories d'actions énoncés dans les documents constitutifs de la FPI. La règle relative au dividende préférentiel ne s'applique pas aux « FPI cotées en bourse » (*publicly offered REITs*); toutefois, la FPI n'est pas admissible à titre de « FPI cotée en bourse ».

La FPI paiera de l'impôt sur le revenu fédéral américain sur le revenu imposable, y compris les gains en capital nets, que la FPI ne distribue pas à ses porteurs de parts. En outre, si la FPI omet de distribuer, pendant une année civile ou au plus tard à la fin du mois de janvier suivant l'année civile dans le cas de distributions dont les dates de déclaration et de clôture des registres surviennent dans les trois derniers mois de l'année civile, au moins la somme :

- a) de 85 % de son revenu ordinaire de fiducie de placement immobilier pour l'année en cause,
- b) de 95 % son revenu de gains en capital de fiducie de placement immobilier pour l'année en cause,
- c) de tout revenu imposable non distribué (revenu ordinaire et revenu de gains en capital) des périodes antérieures,

elle devra payer une taxe d'accise non déductible de 4 % sur l'excédent de la distribution requise par rapport aux montants réellement distribués.

La FPI peut choisir de conserver et de payer de l'impôt sur le revenu des sociétés fédéral américain sur le gain en capital à long terme net qu'elle reçoit au cours d'une année d'imposition. Si la FPI le décide, elle sera traitée comme ayant distribué ce montant conservé pour l'application de la taxe d'accise non déductible de 4 % décrite ci-dessus. La FPI entend effectuer des distributions opportunes et suffisantes pour se conformer aux exigences quant aux distributions annuelles et éviter l'impôt sur le revenu des sociétés et la taxe d'accise non déductible de 4 %.

Il est possible, à l'occasion, que la FPI connaisse des écarts temporaires entre : (i) la réception réelle du revenu et le paiement réel des frais déductibles, et (ii) l'inclusion de ce revenu et la déduction de ces frais pour arriver au revenu imposable de la FPI. Par conséquent, à moins, par exemple, que la FPI ne réunisse des fonds dans le cadre d'un emprunt ou ne verse des dividendes imposables de son capital-actions ou de ses titres de créance, la FPI pourrait avoir moins de comptant qu'il ne lui en faut pour distribuer un revenu imposable suffisant pour éviter l'impôt sur le revenu des sociétés et la taxe d'accise de 4 % décrite ci-dessus, voire pour atteindre l'exigence de distribution de 90 %. Si la FPI ne se conforme pas à l'exigence de distribution de 90 % par suite d'un ajustement de sa déclaration de revenus fédérale américaine par l'IRS, ou si la FPI détermine qu'elle a omis de se conformer à l'exigence de distribution de 90 % au cours d'une année d'imposition antérieure, elle peut rétroactivement corriger le non-respect en versant des « dividendes manquants » (*deficiency dividends*), majorés des pénalités et de l'intérêt applicables dans un délai imparti.

En vertu de la TCJA, un contribuable ne peut déduire au titre de la charge d'intérêts nette plus de 30 % de la somme du revenu imposable rajusté, des intérêts commerciaux et de certains autres montants. Le revenu imposable rajusté ne comprend pas les postes de revenu ou de dépense qui ne sont pas attribuables à un commerce ou à une entreprise, les dépenses ou les intérêts commerciaux, la nouvelle déduction pour le revenu d'entreprise admissible, les pertes d'exploitation nettes, et pour les années antérieures à 2022, les déductions pour la dotation aux amortissements et à l'épuisement. Pour les années d'imposition 2019 et 2020, la loi CARES augmente le montant maximal des intérêts créditeurs déductibles d'impôt, les faisant passer de 30 % à 50 % du revenu imposable rajusté. Pour les sociétés de personnes, la limite relative à la déduction des intérêts est appliquée au niveau de la société, sous réserve de certains rajustements au niveau des associés pour les limites relatives aux déductions non utilisées au niveau de la société. La TCJA permet à une entreprise ou à un commerce immobilier de se soustraire à cette limite relative aux intérêts pourvu qu'il utilise une période de recouvrement de 40 ans pour les immeubles non résidentiels, une période de recouvrement de 30 ans pour les immeubles locatifs résidentiels et une période de recouvrement de 20 ans pour les améliorations connexes. À cette fin, une entreprise ou un commerce immobilier désigne une entreprise ou un commerce de développement, de réaménagement, de construction, de reconstruction, d'acquisition, de conversion, de location, d'exploitation, de gestion, de crédit-bail ou de courtage dans le domaine immobilier. La FPI est d'avis que cette définition englobe son entreprise et lui permettra donc de se soustraire aux limites sur la déductibilité des intérêts si elle jugeait prudent de le faire. Une charge d'intérêts non déductible est reportée prospectivement pour une période indéfinie

(sous réserve des règles spéciales à l'intention des sociétés de personnes). La nouvelle limite relative à la déduction des intérêts s'applique pour les années d'imposition à compter de 2018.

Les dispositions relatives aux pertes d'exploitation nettes ont également été modifiées par la TCJA. La TCJA limite la déduction relative aux pertes d'exploitation nettes à 80 % du revenu imposable (avant la déduction). En règle générale, elle élimine également les reports rétrospectifs de pertes d'exploitation nettes pour les particuliers et les sociétés de fiducie de placement autres qu'immobilier (les reports rétrospectifs de pertes d'exploitation nettes ne s'appliquaient pas aux fiducies de placement immobilier en vertu de la législation précédente), mais permet des reports prospectifs indéfinis de pertes d'exploitation nettes. Les nouvelles règles relatives aux pertes d'exploitation nettes s'appliquent aux pertes survenant au cours des années d'imposition commençant en 2018. La loi CARES suspend la limitation relative aux pertes d'exploitation nettes à 80 % du revenu imposable, permettant à une entreprise d'utiliser les pertes d'exploitation nettes pour compenser 100 % de leur revenu au cours de l'année d'imposition 2020. La déduction s'applique à tout reliquat de revenu après la déduction des dividendes payés pour l'année en cours. La Limitation de 80 % sera remise en vigueur pour l'année 2021 et les années suivantes.

Non-admissibilité

Bien que la direction s'attende à ce que la FPI soit admissible à titre de fiducie de placement immobilier, si la FPI n'était pas admissible à l'imposition à titre de fiducie de placement immobilier au cours d'une année d'imposition donnée et qu'aucune disposition d'allègement ne s'appliquait, elle serait assujettie à l'impôt sur son revenu fédéral américain sur son revenu imposable selon les taux d'imposition fédéraux américains habituels pour les sociétés. Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier, elle ne pourrait pas déduire le montant des distributions versées aux porteurs de parts. Dans un tel cas, toutes les distributions versées aux porteurs de parts seraient imposables à titre de dividendes à concurrence des bénéfices et des profits courants et accumulés de la FPI (déterminés selon les principes régissant l'impôt sur le revenu fédéral américain). À moins qu'elle n'ait droit à un allègement en vertu de dispositions législatives particulières, la FPI ne pourrait pas non plus choisir à nouveau d'être imposée à titre de fiducie de placement immobilier pour les quatre années d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la FPI a cessé d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier. Si la FPI devait omettre de respecter une ou plusieurs exigences imposées aux fins d'admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier, sauf les critères de revenu brut et les critères relatifs aux actifs, lesquels sont tous assujettis aux dispositions de grâce décrites ci-dessus, elle conserverait son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier (i) si le non-respect était dû à une cause raisonnable et non pas à une négligence volontaire, et (ii) si elle paie une pénalité de 50 000 \$ US pour chaque cas de non-respect. La FPI ne peut prévoir si elle sera admissible à un tel allègement en toutes circonstances.

Imposition des porteurs non américains

L'analyse qui suit décrit certaines conséquences fiscales fédérales américaines d'un placement dans les débentures (et dans les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) pour les porteurs de débentures non américains (au sens donné à ce terme ci-après) en vertu du droit actuellement en vigueur. Cette analyse s'applique uniquement aux investisseurs qui détiennent les débentures (et les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) à titre d'immobilisations. De plus, elle vise uniquement les personnes qui acquièrent les débentures au comptant dans le cadre du placement et à leur « prix d'émission » (*issue price*) initial, au sens de l'article 1273 du Code (c'est-à-dire au premier prix auquel un montant important de débentures sont vendues au public au comptant). Les incidences fiscales fédérales américaines d'un placement dans les débentures (ou dans les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) par un porteur de débentures américain ou par un porteur de débentures non américain qui est propriétaire (ou qui est réputée être propriétaire) de plus de 10 % des débentures (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) seront très différentes des incidences fiscales fédérales américaines décrites dans le présent résumé.

L'analyse qui suit présume que les débentures sont considérées comme de la dette aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain jusqu'à leur conversion ou leur remboursement. Les débentures sont des instruments financiers complexes et rien ne garantit que l'IRS ou les tribunaux souscriront aux incidences fiscales décrites ci-après. La FPI n'a pas demandé de décision concernant le traitement des débentures et les incidences fiscales

décrites ci-après ne sont pas contraignantes pour l'IRS ou les tribunaux, l'un ou l'autre de ces derniers pouvant s'opposer aux explications ou aux conclusions avancées dans le présent sommaire. Par conséquent, les éventuels porteurs de débentures non américains devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux conséquences pour eux de la possible nouvelle qualification des débentures en tant que titres de capitaux propres (ou autrement) aux fins fiscales fédérales américaines. Néanmoins, de façon générale, dans la mesure où les débentures font l'objet d'une nouvelle qualification en tant que titres de capitaux propres aux fins fiscales fédérales américaines, les incidences fiscales devraient correspondre à celles qui sont décrites ci-après aux rubriques « — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts » et « — Distributions sur les parts ».

Cette analyse est fondée sur les dispositions actuellement en vigueur du Code, sur les règlements du Trésor actuellement en vigueur et proposés aux termes du Code, sur les décisions administratives, les décisions judiciaires et la jurisprudence et la doctrine qui s'appliqueraient autrement. La jurisprudence et la doctrine peuvent être modifiées de façon rétroactive et avoir une incidence sur les conséquences fiscales décrites ci-après.

L'analyse qui suit ne traite pas des conséquences fiscales pour un investisseur donné ou pour des personnes qui se trouvent dans des situations particulières sur le plan fiscal (sauf s'il en est spécifiquement question dans les présentes) comme les banques, certaines institutions financières, les sociétés d'assurances, les maisons de courtage de valeurs, les expatriés américains, les opérateurs de marché qui choisissent d'évaluer à la valeur du marché, les entités exemptes d'impôt, les personnes devant payer l'impôt minimum de remplacement ou les personnes détenant une part dans le cadre d'un stelling, d'une opération de couverture, d'une conversion ou d'une opération intégrée.

Un « **porteur non américain** » ou un « **porteur de débentures non américain** » est le porteur véritable d'une débenture (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) qui n'est ni un porteur américain ni une société de personnes (y compris une entité qui est traitée comme une société de personnes pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain). Un « **porteur américain** » ou un « **porteur de débentures américain** » est le porteur véritable d'une débenture (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) qui, pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain, est :

- un particulier citoyen ou résident des États-Unis;
- une société par actions (ou une autre entité traitée comme une société par actions pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain) organisée aux États-Unis, dans un État des États-Unis ou dans le District de Columbia, ou en vertu des lois de l'un de ceux-ci;
- une succession dont le revenu est assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain, quelle que soit sa source;
- une fiducie a) qui est assujéti à la supervision d'un tribunal aux États-Unis et au contrôle d'une ou de plusieurs personnes des États-Unis ou b) qui a fait, en vertu des règlements du Trésor applicables, le choix valide d'être traitée comme une personne des États-Unis.

Le traitement quant à l'impôt sur le revenu fédéral américain de l'associé d'une société de personnes ou d'une autre entité traitée comme une société de personnes qui détient des parts dépend du statut de l'associé et des activités de la Société de personnes. Les associés d'une société de personnes qui est propriétaire de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences fiscales fédérales américaines qui s'appliquent à eux.

LES RÈGLES RÉGISSANT L'IMPÔT SUR LE REVENU FÉDÉRAL AMÉRICAIN DES PORTEURS DE DÉBENTURES NON AMÉRICAINS SONT COMPLEXES ET LE PRÉSENT RÉSUMÉ NE DONNE QUE DES RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX. LES PORTEURS DE DÉBENTURES NON AMÉRICAINS SONT INSTAMMENT PRIÉS DE CONSULTER LEURS PROPRES CONSEILLERS EN FISCALITÉ POUR DÉTERMINER L'INCIDENCE DES LOIS FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES, ÉTATIQUES, LOCALES, AINSI QUE DES LOIS FISCALES FÉDÉRALES NON AMÉRICAINES SUR LA PROPRIÉTÉ DES

DÉBENTURES (OU DES PARTS EN LESQUELLES LES DÉBENTURES PEUVENT ÊTRE CONVERTIES), Y COMPRIS LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE DÉCLARATION.

Palements d'intérêt

Sous réserve de l'analyse de la retenue d'impôt de réserve et de la FATCA ci-après, les paiements d'intérêt sur les débentures destinés à la plupart des porteurs de débentures non américains seront admissibles à titre d'« intérêt de portefeuille » (*portfolio interest*) et seront, par conséquent, exonérés de l'impôt sur le revenu fédéral américain, y compris la retenue de cet impôt, si les conditions suivantes sont réunies :

- le porteur de débentures non américain n'a pas la propriété, véritablement ou implicitement, des parts qui représentent au moins 10 % du total des droits de vote combinés des parts conférant un droit de vote;
- le porteur de débentures non américain n'est pas une société étrangère contrôlée qui a des liens, directement ou indirectement, avec la FPI du fait qu'il est propriétaire de parts;
- l'intérêt payé sur les débentures n'est pas effectivement lié à l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis par le porteur de débenture non américain;
- le porteur de débentures non américain n'est pas une banque qui a obtenu de l'intérêt sur un crédit accordé aux termes d'une convention de prêt conclue dans le cours normal de l'exploitation de son commerce ou de son entreprise;
- soit a) le porteur de débentures non américain remet à l'agent chargé de la retenue d'impôt compétent un formulaire W-8BEN ou W-8BEN-E de l'IRS, selon le cas (ou un formulaire de rechange approprié), signé sous peine de parjure, qui comprend ses nom et adresse et atteste son statut à titre de porteur non américain conformément aux lois et aux règlements applicables, ou b) une organisation chargée de la compensation des titres, une banque ou une autre institution financière qui détient les titres des clients dans le cours normal de l'exploitation de son commerce ou de son entreprise et qui détient le billet au nom du porteur de débentures non américain, remet une déclaration à l'agent chargé de la retenue d'impôt compétent, signé sous peine de parjure, dans laquelle il atteste avoir reçu un formulaire W-8BEN ou W-8BEN-E de l'IRS, selon le cas (ou un formulaire de rechange approprié), de la part du porteur de débentures non américain ou d'un intermédiaire admissible et remet une copie de ce formulaire à l'agent chargé de la retenue d'impôt compétent.

Si un porteur de débentures non américain ne peut pas se conformer aux exigences de la dispense au titre de l'intérêt de portefeuille qui sont décrites ci-dessus, les paiements d'intérêt qui lui sont faits seront généralement assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain au taux de 30 %, à moins que le porteur ne remette à l'agent chargé de la retenue d'impôt applicable compétent un formulaire W-8BEN ou W-8BEN-E de l'IRS, selon le cas (ou un formulaire de rechange approprié), établissant une dispense de la retenue d'impôt ou une réduction de celle-ci compte tenu des avantages conférés aux termes d'une convention fiscale applicable.

Conversion des débentures

À la conversion des débentures uniquement en parts, un porteur de débentures non américain ne constatera généralement pas de revenu ni de gain ou de perte pour les fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain au moment d'une telle conversion, sauf dans la mesure où (i) un porteur reçoit une somme au comptant ou des parts attribuables à l'intérêt couru (lesquelles seront imposables de la manière décrite à la rubrique « — Paiements d'intérêt » ci-dessus) ou (ii) un porteur reçoit une somme au comptant au lieu d'une fraction de part (laquelle sera traitée comme si une fraction de part avait été reçue, puis vendue, cette vente étant traitée de la manière décrite à la rubrique « — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts » ci-après).

Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts

En règle générale, un porteur de débentures non américain ne sera pas assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain relativement à un gain réalisé à la vente, à l'échange, au rachat ou à toute autre disposition des débentures (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) (autrement que relativement aux paiements attribuables à l'intérêt couru, qui peuvent être imposés de la manière décrite ci-dessus à la rubrique « — Paiements d'intérêt », sauf dans les cas suivants :

- a) la FPI est ou a été une société de portefeuille de biens immeubles des États-Unis (*U.S. Real Property Holding Corporation* ou « **USRPHC** ») pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral américain à tout moment pendant la période de 5 ans se terminant à la date de disposition ou pendant toute période plus courte au cours de laquelle les débentures (ou les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) ont été détenues;
- b) le porteur de débentures non américain est un particulier qui est présent aux États-Unis pendant au moins 183 jours au cours de l'année d'imposition de la disposition et certaines autres conditions sont réunies;
- c) le gain est effectivement rattaché à un commerce ou à une entreprise dirigé par le porteur de débentures non américain aux États-Unis et, si un traité fiscal applicable l'exige, est attribuable à un établissement stable du porteur de débentures non américain.

Le porteur de débentures non américain décrit dans le deuxième point vignette ci-dessus est assujetti à un taux d'imposition fixe de l'ordre de 30 % sur le gain net tiré de la disposition, lequel peut être compensé par des pertes en capital de source américaine (bien que le particulier ne soit pas considéré comme un résident des États-Unis). Le porteur de débentures non américain décrit dans le troisième point vignette ci-dessus est généralement assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur la base du revenu net selon des taux progressifs, de la même manière que les porteurs américains et, s'il s'agit d'une société par actions, peut également être assujetti à un impôt sur les bénéfices de succursale supplémentaire de l'ordre de 30 %, à moins qu'il ne soit réduit par un traité fiscal applicable (5 % aux termes de la convention fiscale).

Pour ce qui est du premier point vignette ci-dessus, si au moins 50 % des actifs d'une fiducie de placement immobilier sont des intérêts dans des biens immeubles des États-Unis (*U.S. real property interests* ou « **USRPI** »), la fiducie de placement immobilier sera une USRPHC. La direction de la FPI estime que la FPI est et continuera d'être une USRPHC aux fins fiscales fédérales américaines.

Si les parts étaient considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi » (*regularly traded on an established securities market*), elles ne seraient pas traitées comme des participations dans une USRPHC (et dès lors aucun gain constaté à la disposition ne serait assujetti à l'impôt sur le revenu fédéral américain) relativement à des porteurs non américains qui ne détiennent pas, que ce soit réellement ou implicitement, plus de 10 % des parts en circulation à un moment donné pendant la période de 5 ans se terminant à la date de disposition ou pendant toute période moindre au cours de laquelle ces parts ont été détenues. De plus, celui qui achète des parts ne serait pas tenu de procéder à une retenue d'impôt si les parts étaient considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi » (ce qui est le cas, selon la direction), que le porteur non américain vendeur détienne ou non plus de 10 % des parts en circulation pendant la période applicable visée par le critère.

Un « marché des valeurs mobilières établi » (*established securities market*) consiste en l'un des marchés suivants : (i) une bourse des valeurs mobilières nationale des États-Unis qui est inscrite en vertu de l'article 6 de la loi des États-Unis intitulée *Securities Exchange Act of 1934*; (ii) une bourse des valeurs mobilières nationale autre que des États-Unis qui est officiellement reconnue, sanctionnée ou supervisée par une autorité gouvernementale; ou (iii) un marché hors cote. Un marché hors cote est un marché doté d'un système de cotations intercourtiers. Un système de cotations intercourtiers est un système de circulation générale à l'intention des maisons de courtage de valeurs qui diffuse régulièrement des cotations d'actions et de valeurs mobilières par des maisons de courtage

de valeurs identifiées, autrement que par des bulletins de cotations qui sont préparés et distribués par une maison de courtage de valeurs dans le cours normal de ses activités et qui ne renferment que ses propres cotations.

Pour l'application du point (ii) ci-dessus, la TSX est une bourse de valeurs mobilières nationale autre que des États-Unis qui est officiellement reconnue, sanctionnée ou supervisée par une autorité gouvernementale. Dès lors, la TSX est un marché des valeurs mobilières établi. Tant qu'au plus 100 personnes ne sont pas propriétaires d'au moins 50 % des parts, les parts devraient être considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières » (*regularly traded*) à la TSX pour un trimestre civil donné : a) si les parts sont négociées, autrement qu'en nombres *de minimis*, pendant au moins 15 jours au cours du trimestre civil; b) si le nombre total de parts négociées pendant le trimestre civil correspond au moins à 7,5 % du nombre moyen de parts en circulation pendant ce trimestre civil (pourcentage ramené à 2,5 % s'il y a au moins 2 500 porteurs de parts inscrits), et c) si la FPI joint à sa déclaration de revenus fédérale américaine une déclaration renfermant des renseignements la concernant, sur ses parts et sur les propriétaires véritables de plus de 5 % des parts (l'« **exception visant les parts négociées à la TSX** »).

De plus, les parts seraient considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières » (*regularly traded*) sur un marché des valeurs mobilières établi pour un trimestre civil donné si le marché des valeurs mobilières établi était situé aux États-Unis et que les parts étaient cotées régulièrement par plus d'une maison de courtage de valeurs faisant un marché pour les parts au moyen d'un système de cotations intercourtiers. Les parts sont actuellement cotées sur le marché hors cote Pink (l'« **OTC** »). L'OTC est un marché hors cote doté d'un système de cotations intercourtiers qui devrait être traité comme un « marché des valeurs mobilières établi » (*established securities market*) aux États-Unis. Une maison de courtage de valeurs fait un marché pour une catégorie d'actions uniquement si elle achète ou vend elle-même des actions de cette catégorie au prix du marché. À cet égard, au moins deux maisons de courtage de valeurs attribuent régulièrement une cote aux parts et établissent un marché pour elles sur l'OTC. Pour chaque trimestre civil au cours duquel les parts sont régulièrement cotées sur l'OTC, les parts devraient être traitées comme « faisant l'objet d'opérations régulières » (*regularly traded*) sur un marché des valeurs mobilières établi aux États-Unis (l'« **exception visant les parts négociées aux États-Unis** »). Dès lors, aucun gain sur les ventes de parts par des porteurs non américains qui sont propriétaires d'au plus 10 % des parts en circulation pendant la période applicable visée par le critère ne serait assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain. Les investisseurs sont mis en garde qu'il ne peut être garanti qu'au moins deux maisons de courtage de valeurs coteront régulièrement les parts sur l'OTC au cours d'un trimestre civil donné. De plus, ni le Code, ni les règlements applicables du Trésor, ni les décisions administratives ou judiciaires ne donnent d'indications quant à la fréquence avec laquelle ou quant à la durée pendant laquelle les parts doivent être cotées au cours d'un trimestre civil pour qu'elles soient « cotées régulièrement » (*regularly quoted*). Les conseillers juridiques américains de la FPI estiment qu'il est raisonnable d'interpréter cette exception de façon que, tant que les maisons de courtage de valeurs cotent régulièrement les parts à tout moment au cours d'un trimestre civil, aucun gain tiré d'une vente au cours du trimestre ne sera assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain pour les porteurs non américains qui sont propriétaires d'au plus 10 % des parts en circulation pendant la période applicable visée par le critère. En raison du manque d'indications de la part de l'IRS, toutefois, les investisseurs sont mis en garde qu'il ne peut y avoir aucune garantie que l'IRS souscrira à cette interprétation.

La direction est néanmoins d'avis que les parts seront conformes à l'exception visant les parts négociées aux États-Unis et/ou à l'exception visant les parts négociées à la TSX. Toutefois, si ni l'exception visant les parts négociées aux États-Unis ni l'exception visant les parts négociées à la TSX n'est respectée, la disposition de parts par un porteur non américain pourrait être assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain selon les taux progressifs habituels pour ce qui est du gain constaté. De plus, celui qui achète des parts serait tenu de procéder à une retenue d'impôt correspondant à 15 % du montant réalisé à la vente et de déclarer et de remettre cette retenue d'impôt à l'IRS. Cette retenue d'impôt ne constituerait pas un impôt supplémentaire mais plutôt un crédit à l'égard de l'obligation fiscale fédérale américaine du porteur non américain découlant de la vente, et le porteur non américain serait tenu de produire une déclaration de revenus fédérale américaine.

Si les parts sont considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi » (*regularly traded on an established securities market*), le porteur de débentures non américain ne sera pas assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur les gains réalisés à la disposition des débentures :

- (i) si, à la date de leur disposition, les débentures étaient considérées comme faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi et que le porteur de débentures non américain n'avait pas la propriété (à un moment donné pendant la période de 5 ans se terminant à la date de disposition ou pendant toute période plus courte au cours de laquelle ces parts ont été détenues), réellement ou implicitement, de plus de 10 % de la juste valeur marchande totale des débentures en circulation; ou
- (ii) si, à la date de leur disposition, les débentures n'étaient pas considérées comme faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi et qu'à la date à laquelle les débentures étaient acquises, celles appartenant à un porteur de débentures non américain, réellement ou implicitement, avaient une juste valeur marchande d'au plus 10 % de la juste valeur marchande des parts en circulation.

Bien que nous ayons été informés par les preneurs fermes qu'ils entendent créer un marché pour les débentures après la réalisation du placement, rien ne garantit qu'un marché actif se créera ou que le niveau des opérations sera suffisant pour que les débentures soient considérées comme faisant l'objet d'opérations régulières en vertu des règlements applicables du Trésor. Même s'il existait un marché actif pour la négociation des débentures après la réalisation du placement, la FPI aurait à prendre des mesures concrètes pour faire en sorte que les débentures soient considérées comme faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché boursier réglementé et la direction a indiqué son intention de ne pas prendre de telles mesures. Par conséquent, la disposition des débentures par un porteur de débentures non américain ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain si les conditions exposées à l'alinéa (ii) ci-dessus sont remplies.

Si les exceptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas, la disposition des débentures par un porteur de débentures non américain pourrait être assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain selon les taux progressifs habituels pour ce qui est du gain constaté. De plus, celui qui achète des débentures serait tenu de procéder à une retenue d'impôt correspondant à 15 % du montant réalisé à la vente et de déclarer et de remettre cette retenue d'impôt à l'IRS. Cette retenue d'impôt ne constituerait pas un impôt supplémentaire mais plutôt un crédit à l'égard de l'obligation fiscale fédérale américaine du porteur de débentures non américain découlant de la vente, et le porteur de débentures non américain serait tenu de produire une déclaration de revenus fédérale américaine.

La vente de parts par un « actionnaire admissible » ou un « fonds de retraite étranger admissible » qui détient les parts directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes) ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain aux termes de la FIRPTA. Bien qu'un « actionnaire admissible » ne soit pas assujettie à la retenue prévue dans la FIRPTA à la vente de parts, certains investisseurs d'un « actionnaire admissible » (c.-à-d. les personnes non américaines qui détiennent des participations dans l'« actionnaire admissible » (autrement qu'uniquement en qualité de créancier) et plus de 10 % des parts (que ce soit en raison ou non de leur participation dans l'« actionnaire admissible »)) pourraient être assujettis à la retenue prévue dans la FIRPTA.

L'imposition fédérale américaine des porteurs de débentures non américains est très complexe et peut varier selon bon nombre d'autres considérations. Par conséquent, les porteurs de débentures non américains devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant les enjeux de revenu et de retenue d'impôt liés à leur placement dans des parts.

Distributions sur les parts

Les distributions (y compris les dividendes en actions imposables) qui ne sont pas attribuables aux gains tirés de ventes ou d'échanges par la FPI d'USRPI ni ne sont désignées à titre de dividendes sur les gains en capital (sauf comme il est décrit ci-après) seront traitées comme des dividendes de revenu ordinaire dans la mesure où elles sont faites sur les bénéfices et les profits courants et accumulés de la FPI (déterminés selon les principes régissant l'impôt sur le revenu fédéral américain). De telles distributions seront habituellement assujetties à une retenue d'impôt de l'ordre de 30 %, à moins qu'un fiscal ou une disposition législative applicable ne réduise cette retenue.

La FPI prévoit retenir un impôt sur le revenu américain au taux de 30 % sur le montant brut de tout dividende ordinaire versé à un porteur non américain, à moins que le porteur non américain ne remette un formulaire W-8BEN de l'IRS ou un formulaire W-8BEN-E de l'IRS (ou un autre formulaire de remplacement acceptable) à la FPI, ou à moins que le porteur non américain ne fournisse un formulaire W-8ECI de l'IRS attestant que les distributions constituent un revenu « effectivement rattaché » (*effectively connected*) (selon l'analyse figurant ci-après).

Le porteur non américain qui est un résident admissible du Canada a généralement droit à un taux de retenue d'impôt de 15 % aux termes de la convention fiscale si (i) il est un particulier et détient au plus 10 % des parts en circulation; (ii) les parts sont négociées en bourse et il est propriétaire d'au plus 5 % des parts en circulation; ou (iii) le porteur non américain (à l'exception d'un particulier) détient au plus 10 % des parts en circulation et que la FPI est diversifiée. À cette fin, la FPI sera considérée comme diversifiée si la valeur brute d'une seule participation dans un immeuble de la FPI est d'au plus 10 % de la valeur brute de la participation totale de la FPI dans l'immeuble. Les résidents admissibles du Canada qui sont des entités exemptes d'impôt établies pour procurer des prestations de retraite, ou d'autres avantages sociaux (y compris des fiducies régies par un REER, un FERR ou un RPDB) peuvent être admissibles à une exemption de la retenue d'impôt fédérale américaine sur les dividendes en vertu de l'article XXI de la convention fiscale. Une fiducie régie par un CELI, un REEE ou un REEI n'offre aucun avantage en tant qu'entité ou arrangement. Le revenu tiré d'un CELI, d'un REEE ou d'un REEI est plutôt traité comme ayant été reçu par le titulaire ou le rentier du CELI, du REEE ou du REEI, selon le cas et, le CELI, le REEE et le REEI sont considérés comme des entités transparentes aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Le bénéficiaire ou le rentier d'un CELI, d'un REEE ou d'un REEI, selon le cas, peut, toutefois, se prévaloir de taux réduits en ce qui a trait aux retenues d'impôt aux termes de la convention fiscale. Les porteurs de parts qui sont titulaires de régimes exonérés devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité relativement aux incidences fiscales canadiennes et américaines propres à un placement dans des parts.

Les distributions qui sont traitées comme « effectivement rattachées » à un commerce ou à une entreprise des États-Unis et, si un traité fiscal applicable l'impose, comme attribuables à un établissement stable du porteur non américain, sont généralement assujetties à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur la base du revenu net selon des taux progressifs, de la même manière que les porteurs américains, et ne font l'objet d'aucune retenue d'impôt si certaines exigences en matière d'attestation sont respectées (généralement sur le formulaire W-8ECI de l'IRS). Les dividendes reçus par un porteur non américain qui est une société par actions peuvent également être assujettis à un impôt sur les bénéfices de succursale supplémentaire de l'ordre de 30 %, à moins qu'il ne soit réduit par un traité fiscal applicable (5 % aux termes de la convention fiscale et des protocoles applicables actuellement en vigueur).

Un porteur non américain n'aurait pas d'impôt à payer sur une distribution en excédent des bénéfices et des profits courants et accumulés de la FPI si la tranche excédentaire de la distribution ne dépassait pas le prix de base rajusté des parts pour le porteur non américain. La tranche excédentaire de la distribution viendrait plutôt réduire le prix de base rajusté des parts pour le porteur non américain. Le porteur non américain serait assujetti à l'impôt sur une distribution qui excède à la fois les bénéfices et les profits courants et accumulés de la FPI et le prix de base rajusté de ses parts s'il devait autrement être assujetti à l'impôt sur les gains tirés de la disposition des parts, comme il est décrit dans les présentes. La direction de la FPI s'attend à ce que les distributions sur les parts excèdent les bénéfices et les profits courants et accumulés de la FPI, comme ils sont déterminés en vertu du Code. Aux fins du calcul du montant à retenir, la direction fera une estimation raisonnable de la tranche d'une distribution qui est prélevée sur les bénéfices et les profits courants et accumulés ou fera tout calcul ou prendra toute autre mesure nécessaire afin d'assurer la conformité aux lois américaines. Étant donné que la direction est d'avis que les parts seront considérées comme « faisant l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs établi » (*regularly traded on an established securities market*), selon la description à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débiteures ou des parts », elle ne prévoit pas devoir appliquer des retenues sur les distributions en excédent des bénéfices et des profits courants et accumulés de la FPI qui sont versées à des porteurs non américains qui sont propriétaires d'au plus 10 % des parts en circulation pendant la période applicable visée par le critère, bien qu'il ne puisse pas être garanti que de telles retenues ne seront pas requises. Si

une retenue doit être faite sur des distributions en excédent des bénéfices et des profits courants et accumulés de la FPI, le taux de la retenue sera de 15 % de ces montants.

Loi intitulée Foreign Investment in Real Property Tax Act

Un porteur non américain pourrait être assujéti à l'impôt sur les distributions qui sont attribuables à un gain tiré de la vente ou de l'échange par la FPI de USRPI aux termes de la loi intitulée *Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980* (la « **FIRPTA** »). En vertu de la FIRPTA, ces gains sont considérés comme effectivement rattachés à un commerce ou à une entreprise des États-Unis du porteur non américain et sont imposés aux taux progressifs habituellement applicables aux porteurs américains. De plus, ces gains peuvent être assujétiés à l'impôt sur les bénéfices de succursale entre les mains d'un porteur de parts qui est une société par actions étrangère au taux de 30 %, à moins qu'il ne soit réduit par un traité fiscal applicable (5 % aux termes de la convention fiscale). Toutefois, une distribution du produit attribuable à la vente ou à l'échange par la FPI de USRPI ne sera pas assujétiée à l'impôt en vertu de la FIRPTA ni à l'impôt sur les bénéfices de succursale, et sera imposée de la même manière que les distributions au comptant générées par les activités immobilières de la FPI autres que la vente ou l'échange d'immeubles (comme il est décrit ci-dessus), (i) si la distribution est faite relativement à une catégorie d'actions qui fait l'objet d'opérations régulières sur un marché des valeurs mobilières établi aux États-Unis (ce qui est le cas pour les parts, selon la direction; se reporter à la rubrique « Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts »), et (ii) si le porteur de parts récipiendaire n'est pas propriétaire de plus de 10 % de cette catégorie de parts à tout moment pendant la période de un an prenant fin à la date de réception de la distribution.

La FPI doit appliquer une retenue de 21 % (ou d'un pourcentage inférieur dans la mesure où les règlements du Trésor applicables le prévoient) à toute distribution destinée à un porteur non américain qui est propriétaire de plus de 10 % de la catégorie applicable d'actions (ou qui en a autrement détenu plus de 10 % à un moment donné pendant la période de un an prenant fin à la date de réception de la distribution) qui pourrait être désignée par la FPI comme des dividendes sur les gains en capital; ce montant confère un crédit à l'égard de l'obligation fiscale imposée en vertu de la FIRPTA aux porteurs non américains.

Pour que la FPI se conforme à ses obligations de retenue prévues par la FIRPTA, les parts sont assujétiées à des exigences en matière d'avis et à des restrictions sur les transferts. Les porteurs non américains doivent fournir à la FPI tous les renseignements que celle-ci peut demander à obtenir. De plus, tout porteur non américain qui serait traité comme ayant acquis suffisamment de parts pour être considéré comme propriétaire de plus de 5 % des parts doit aviser la FPI au plus tard à la fermeture du jour ouvrable précédant la date du transfert qui ferait en sorte que la personne non américaine soit propriétaire de plus de 5 % des parts. Afin d'établir si un porteur non américain a fait l'acquisition de plus de 5 % des parts, certaines règles de présomption de propriété s'appliquent qui permettent d'attribuer la propriété de parts (i) entre les membres d'une même famille; (ii) à des personnes non américaines d'entités qui sont propriétaires de parts, dans la mesure où ces personnes non américaines ont des participations dans ces entités, et (iii) à des entités de personnes non américaines qui ont des participations dans ces entités. Aux termes de ces règles d'attribution, les parts d'entités liées (y compris des fonds d'investissement liés) peuvent être regroupées dans la mesure permise par le chevauchement de la propriété. Ces règles relatives à la présomption de propriété attribueront également au porteur de débentures non américain les parts résultant de la conversion d'une débenture, et ce, toutes les fois où ces débentures seront converties. Si tout porteur non américain qui serait normalement considéré comme ayant acquis suffisamment de parts pour être considéré comme propriétaire de plus de 5 % des parts omet de se conformer aux exigences en matière d'avis décrites ci-dessus, les parts excédentaires (c'est-à-dire, la tranche excédentaire du nombre de parts pour lequel il est considéré comme propriétaire sur un nombre correspondant à 5 % des parts en circulation) seront vendues, et il recevra le moindre des montants suivants : (i) le prix d'achat initial payé pour les parts excédentaires ou (ii) le prix de vente des parts excédentaires (déduction faite des frais de vente). Tout porteur non américain dans cette situation n'aurait pas droit à toute distribution versée par la FPI sur les parts excédentaires et, si le porteur non américain reçoit de telles distributions sans les rembourser, la FPI est autorisée à retenir sur les paiements subséquents au porteur américain un montant correspondant au plus au montant de ces distributions abandonnées. Les porteurs non américains sont instamment priés de surveiller leur propriété réelle et présumée des parts. Même si un porteur non américain se conforme aux exigences en matière d'avis et aux restrictions sur

les transferts qui sont décrites ci-dessus, la FPI a le droit d'appliquer une retenue aux distributions comme le lui impose la loi et, dans la mesure où elle n'a pas appliqué de retenues suffisantes à des distributions antérieures, elle a le droit d'appliquer des retenues à des distributions ultérieures.

Les porteurs de débentures non américains sont instamment priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si la vente, l'échange, le rachat ou la conversion des débentures (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties) peuvent être assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral américain en vertu de la FIRPTA. De plus, les porteurs de débentures non américains sont instamment priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux conséquences de l'acquisition, de la détention et de la disposition de débentures (ou des parts en lesquelles les débentures peuvent être converties). S'il est possible de faire valoir une dispense applicable, les montants retenus par la FPI ou d'autres acheteurs en général seront remboursés ou portés en réduction de l'obligation au titre de l'impôt sur le revenu fédéral américain d'un porteur de débentures non américain, à la condition que les formulaires et les renseignements requis soient remis à l'IRS dans les délais imposés.

Actionnaires admissibles

Sous réserve de l'exception dont il est question ci-après, une distribution versée à un « actionnaire admissible » (*qualified shareholder*) qui détient des parts directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes) ne sera pas assujettie à l'impôt américain à titre de revenu effectivement rattaché à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis et ne sera donc pas assujettie aux règles concernant les retenues spéciales de la FIRPTA. Bien qu'un « actionnaire admissible » ne soit pas assujetti à la retenue prévue dans la FIRPTA à l'égard des distributions de la FPI, certains investisseurs d'un « actionnaire admissible » (c.-à-d. les personnes non américaines qui détiennent des participations dans l'« actionnaire admissible » (autrement qu'uniquement en qualité de créancier) et plus de 10 % des parts (que ce soit en raison ou non de leur participation dans l'« actionnaire admissible »)) pourraient être assujettis à la retenue prévue dans la FIRPTA.

Un « actionnaire admissible » est une personne étrangère (i) qui a) a droit aux avantages d'une convention fiscale générale qui comprend un programme d'échange d'information et dont la principale catégorie de participations est inscrite et fait l'objet d'une négociation régulière à la cote d'une ou de plusieurs bourses reconnues (au sens attribué à ce terme dans la convention fiscale générale en question), ou b) est une société de personnes étrangère créée ou constituée en vertu d'une loi étrangère en tant que société en commandite dans un territoire qui a conclu une entente d'échange d'information fiscale avec les États-Unis et dont une catégorie de parts de société en commandite représentant plus de 50 % de la valeur de la totalité des parts de société en commandite fait l'objet d'une négociation régulière à la cote de la NYSE ou du NASDAQ, (ii) qui est un véhicule de placement collectif admissible (*qualified collective investment vehicle*) (au sens de l'alinéa 897(k)(3)(B) du Code) et (iii) qui tient des registres indiquant le nom de chaque personne qui, à tout moment pendant l'année d'imposition de la personne étrangère, est le propriétaire direct de 5 % ou plus de la catégorie de participations ou de parts (selon le cas) décrite au point (i) ci-dessus.

Fonds de retraite admissibles

Toute distribution versée à un « fonds de retraite étranger admissible » (*qualified foreign pension fund*) (ou à une entité dont la totalité des participations sont détenues par un « fonds de retraite étranger admissible ») qui détient des actions d'une fiducie de placement immobilier directement ou indirectement ne sera pas assujettie à l'impôt américain à titre de revenu effectivement rattaché à un commerce ou à une entreprise aux États-Unis et ne sera donc pas assujettie aux règles spéciales concernant les retenues de la FIRPTA. En outre, la vente d'actions d'une fiducie de placement immobilier par un « fonds de retraite étranger admissible » qui détient ces actions directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés de personnes) ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain en vertu de la FIRPTA.

Un « fonds de retraite étranger admissible » désigne une fiducie, une société ou une autre organisation ou un autre arrangement : (i) qui est créé ou constitué en vertu des lois d'un autre pays que les États-Unis, (ii) qui est établi (A) par ce pays (ou par une ou plusieurs subdivisions politiques de celui-ci) afin de fournir des prestations de

retraite ou de pension à des participants ou à des bénéficiaires qui sont des employés actuels ou d'anciens employés (y compris des travailleurs indépendants) ou des personnes désignées par ces employés, par suite de services rendus par ces employés à leurs employeurs, ou (B) par un ou plusieurs employeurs afin de fournir des prestations de retraite ou de pension à des participants ou à des bénéficiaires qui sont des employés actuels ou d'anciens employés (y compris des travailleurs indépendants) ou des personnes désignées par ces employés, en contrepartie de services rendus par ces employés à leurs employeurs, (iii) qui ne compte pas un participant ou un bénéficiaire unique ayant droit à plus de 5 % de son actif ou de son revenu, (iv) qui est assujéti à la réglementation gouvernementale à l'égard de l'information annuelle à fournir au sujet de ses bénéficiaires aux autorités fiscales compétentes du pays dans lequel il est établi ou exerce ses activités (information qui est fournie ou est par ailleurs mise à la disposition de ces autorités), et (v) à l'égard duquel, en vertu des lois du pays dans lequel il est établi ou exerce ses activités : a) les cotisations à cette organisation ou à cet arrangement qui seraient autrement assujéties à l'impôt aux termes de ces lois sont déductibles ou exclues du revenu brut de l'entité ou sont imposées à un taux réduit ou b) l'imposition de tout revenu de placement de l'organisation ou de l'arrangement est différée ou ce revenu est exclu du revenu brut de cette entité ou de l'arrangement ou est imposé à un taux réduit.

Retenues d'impôt sur certains comptes étrangers

Aux termes de la loi intitulée *Foreign Account Tax Compliance Act* (la « **FACTA** »), des retenues d'impôt peuvent être appliquées à certains types de paiements faits à des « institutions financières étrangères » (*foreign financial institutions*) (comme elles sont spécialement définies dans le Code) et à certaines autres entités non américaines. Plus précisément, une retenue d'impôt de l'ordre de 30 % peut être imposée sur les dividendes sur les parts versés à une institution financière étrangère ou à une entité étrangère non financière ainsi que sur le produit brut tiré de la vente ou de toute autre disposition de telles parts versé à une telle institution ou entité, à moins (i) que l'institution financière étrangère n'entreprene une vérification diligente et ne produise des rapports, (ii) que l'entité étrangère non financière n'atteste qu'elle n'a pas de propriétaires américains importants ou qu'elle ne fournisse des renseignements permettant d'identifier chaque propriétaire américain important, ou (iii) que l'institution financière étrangère ou l'entité étrangère non financière ne soit autrement admissible à une exemption de ces règles (notamment à une exemption accordée à certaines institutions financières canadiennes en vertu de l'accord intergouvernemental (l'« **AIG** ») FATCA conclu entre le Canada et les États-Unis). Si le bénéficiaire est une institution financière étrangère et est assujéti aux exigences en matière de vérification diligente et de production de rapports prévues à la clause (i) ci-dessus, il doit notamment s'engager à identifier les comptes détenus par certaines personnes des États-Unis ou par des entités étrangères appartenant à des Américains et à déclarer chaque année certains renseignements sur ces comptes. Si une retenue en vertu de la FATCA est imposée, un propriétaire véritable qui n'est pas une institution financière étrangère pourrait, dans certaines circonstances, être admissible à un remboursement ou un crédit correspondant à tout montant retenu en déposant une déclaration de revenus fédérale américaine. Un accord intergouvernemental, ou AIG, entre le territoire d'une institution financière étrangère et les États-Unis pourrait modifier les règles générales prévues dans la FATCA dont il est question dans le présent paragraphe. Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité relativement à ces dispositions en matière de retenue.

Déclaration de renseignements et retenue d'impôt de réserve

De façon générale, la FPI doit déclarer à l'IRS et au porteur non américain le montant de l'intérêt et des dividendes versés au porteur non américain ainsi que le montant de l'impôt, s'il y a lieu, retenu sur ces versements. Des copies des feuillets d'information faisant état des versements d'intérêt et de dividendes ainsi que de toute retenue peuvent également être mis à la disposition des administrations fiscales du pays de résidence du porteur non américain conformément aux dispositions d'un traité fiscal applicable. En général, le porteur non américain n'est pas assujéti à une retenue d'impôt de réserve relativement aux versements d'intérêt ou aux distributions en sa faveur s'il a produit un formulaire W-8BEN de l'IRS ou un formulaire W-8BEN-E de l'IRS dûment rempli ou un autre formulaire W-8 de l'IRS applicable. Le porteur non américain est assujéti aux exigences de déclaration de renseignements et, selon les circonstances, de retenue d'impôt de réserve relativement au produit de la vente ou de toute autre disposition d'une débenture ou d'une part effectuée aux États-Unis ou réalisée par l'intermédiaire de certains payeurs liés aux États-Unis, à moins que le payeur du produit ne reçoive la déclaration décrite ci-dessus ou que le porteur non américain n'établisse une exemption.

Les montants retenus conformément aux règles de retenue d'impôt de réserve peuvent servir de remboursement ou de crédit à l'égard de l'obligation fiscale fédérale américaine du porteur non américain, à la condition que les renseignements requis soient communiqués à l'IRS en temps opportun.

Mesures législatives ou autres touchant les FPI

Comme il est indiqué ci-dessus, la TCJA et la loi CARES ont apporté des changements notables au Code, notamment à plusieurs dispositions qui pourraient avoir une incidence sur l'imposition des fiducies de placement immobilier et de leurs porteurs de titres. Les répercussions individuelles et collectives de ces changements sur les fiducies de placement immobilier et sur leurs porteurs de titres demeurent incertaines à certains égards, et elles pourraient demeurer floues pendant encore un certain temps.

De plus, le traitement fiscal fédéral américain actuellement accordé aux fiducies de placement immobilier pourrait être modifié à tout moment, possiblement avec effet rétroactif, par voie législative, judiciaire ou administrative. Les règles relatives aux fiducies de placement immobilier sont constamment revues par des personnes participant au processus législatif, l'IRS et le département du Trésor des États-Unis, ce qui pourrait donner lieu à des modifications législatives ainsi qu'à des révisions apportées à la réglementation et à son interprétation. Les investisseurs éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'incidence que pourraient avoir de telles modifications apportées aux lois fiscales fédérales américaines sur un placement dans les débentures (ou les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties).

Impôts étatiques, locaux et étrangers

La FPI, ses porteurs de parts et les porteurs des débentures sont généralement assujettis à l'impôt au Canada, comme il est expliqué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». La FPI, ses porteurs de parts et/ou les porteurs des débentures pourraient être assujettis à l'impôt dans divers États ou municipalités des États-Unis ou d'autres territoires étrangers, notamment ceux dans lesquels la FPI, un porteur de parts ou un porteur des débentures fait affaire, est propriétaire d'un bien ou réside. La FPI pourrait être propriétaire de biens situés dans de nombreux territoires et devoir produire des déclarations de revenus dans certains ou l'ensemble de ces territoires. Le traitement fiscal étatique, local ou étranger pourrait différer du traitement fiscal fédéral américain qui est décrit ci-dessus. Par conséquent, les investisseurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'incidence des lois étatiques, locales et étrangères en matière d'impôt sur le revenu et des autres lois fiscales sur un placement dans les débentures (ou les parts en lesquelles les débentures peuvent être converties).

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les débentures offertes par les présentes comporte certains risques. Les investisseurs prospectifs devraient examiner attentivement, en tenant compte des circonstances financières qui leur sont propres, les facteurs de risque exposés ci-dessous qui se rapportent aux débentures, ainsi que les facteurs de risque décrits à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle, du rapport de gestion annuel, du rapport de gestion intermédiaire et du prospectus préalable de base. De plus, les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement tous les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base ainsi que les documents qui sont intégrés par renvoi dans ces derniers (notamment la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire) ainsi que dans tous les documents subséquents qui sont déposés, avant de prendre une décision d'investissement.

Pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne l'emploi du produit

La direction de la FPI aura un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne l'emploi du produit du placement ainsi que le calendrier des dépenses. Par conséquent, les investisseurs se fieront au jugement de la direction en ce qui concerne l'application du produit tiré du placement. La direction peut utiliser le produit net du placement d'une manière qu'un investisseur donné pourrait ne pas trouver souhaitable. Les résultats et l'efficacité de l'application

du produit sont incertains. Si l'application du produit n'est pas efficace, les résultats d'exploitation de la FPI pourraient s'en ressentir. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Placements admissibles

Rien ne garantit que les débentures demeureront des placements admissibles pour les régimes exonérés en vertu de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt impose des pénalités relativement aux acquisitions de placements non admissibles ou interdits ou aux avoirs en de tels placements.

Omission de payer des intérêts sur les débentures ou de rembourser leur capital

Rien ne garantit que la FPI aura suffisamment de liquidités pour faire des paiements d'intérêt et de capital sur les débentures lorsque ces paiements sont exigibles, voire à n'importe quel autre moment. La probabilité que les acheteurs recevront les paiements qui leur sont dus relativement aux débentures dépendra de la santé financière et de la solvabilité de la FPI ainsi que de la capacité de la FPI de générer un revenu. La FPI ne sera pas nécessairement en mesure de refinancer le capital des débentures afin de rembourser le capital impayé ou générer des revenus suffisants pour s'acquitter de cette obligation.

Marché pour les débentures

Les débentures constituent une nouvelle émission de titres de la FPI pour lesquelles il n'existe actuellement pas de marché public. La FPI a présenté une demande d'inscription des débentures à la cote de la TSX (y compris les débentures pouvant être émises aux termes de l'option de surallocation) et des parts pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures offertes aux termes du présent supplément de prospectus. L'inscription à la cote est conditionnelle à ce que la FPI remplisse toutes les exigences y afférentes qui lui sont imposées par la TSX. Rien ne garantit que les exigences d'inscription minimales de la TSX seront remplies relativement aux débentures. Rien ne garantit qu'il se créera un marché secondaire pour la négociation des débentures ni que le marché secondaire qui se formerait resterait en place. De plus, rien ne garantit qu'un tel marché secondaire sera actif. Dans la mesure où aucun marché actif ne se met en place pour les opérations sur les débentures, la liquidité ainsi que les cours des débentures pourraient s'en ressentir.

Absence de clauses de protection

L'acte de fiducie n'empêchera pas la FPI ni aucune de ses filiales de contracter de nouveaux emprunts ni d'hypothéquer, de nantir ou de grever autrement leurs biens réels ou personnels pour garantir une dette ou un autre financement. L'acte de fiducie n'inclura pas de dispositions visant précisément à protéger les porteurs des débentures advenant une opération à effet de levier future visant la FPI ou l'une de ses filiales.

Rachat au gré de l'émetteur avant l'échéance

Les débentures peuvent être rachetées au gré de la FPI, sous réserve de certaines conditions, après la première date de remboursement et avant la date d'échéance, que ce soit en totalité ou en partie, à un prix de rachat correspondant au capital des débentures majoré de l'intérêt couru et impayé y afférent jusqu'à la date fixée pour le rachat, exclusivement, tel qu'il est décrit à la rubrique « Description des débentures — Rachat et achat ». Les porteurs de débentures devraient supposer que cette option de rachat sera exercée si la FPI peut obtenir un refinancement à un taux inférieur ou s'il est par ailleurs dans l'intérêt de la FPI de racheter les débentures.

Conversion à la suite de certaines opérations

Advenant certaines opérations, conformément aux modalités de l'acte de fiducie, chaque débenture pourra être convertie en titres, en espèces ou en biens qu'un porteur de parts pourra recevoir dans le cadre de telles opérations. Ce changement pourrait grandement réduire, voire supprimer complètement, l'éventuelle valeur future du privilège de conversion associé aux débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Privilège de conversion ».

Subordination des débentures

Les débentures sont des obligations non garanties de la FPI. Les débentures sont subordonnées quant au droit de paiement à la totalité des dettes de premier rang (au sens de *Senior Indebtedness* dans l'acte de fiducie) actuelles et futures de la FPI et aux dettes que la FPI a contractées auprès de fournisseurs. Dans les faits, les débentures seront également subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales de la FPI relativement à la totalité des dettes, des éléments de passif et des obligations de la FPI ou de ses filiales que la FPI doit payer ou acquitter, conditionnellement ou non. Cette subordination peut amenuiser substantiellement la possibilité que les acquéreurs obtiennent le paiement des montants dus aux termes des débentures. Advenant l'insolvabilité, la faillite, la liquidation, la restructuration, la dissolution ou la cessation des activités de la FPI, les actifs de la FPI pourraient être utilisés pour acquitter les obligations des créanciers de ces dettes de premier rang, que ces obligations soient garanties ou non, avant tout paiement des obligations de la FPI envers les porteurs de débentures. Par conséquent, il est possible que la totalité ou une partie substantielle des actifs de la FPI ne puisse être utilisée pour régler les réclamations des porteurs de débentures.

Cote de crédit

La FPI n'a pas de cote de crédit et ne compte pas à l'heure actuelle faire de demande pour en obtenir une.

Dilution

Les débentures sont convertibles en parts au gré de leur porteur à tout moment. De plus, la FPI peut décider de racheter des débentures en échange de parts ou de rembourser le capital impayé aux termes de celles-ci à l'échéance des débentures à la date d'échéance en émettant des parts supplémentaires. L'émission de parts supplémentaires peut entraîner la dilution des avoirs des porteurs de parts et entraîner une baisse du prix des parts.

Capacité réduite de la FPI de financer l'achat de débentures

La FPI est tenue de présenter aux porteurs de débentures une offre d'achat au comptant visant la totalité ou une partie de leurs débentures advenant un changement de contrôle. La FPI ne peut pas garantir aux porteurs de débentures que si elle était tenue de le faire, elle aurait suffisamment de liquidités ou d'autres ressources financières ou qu'elle serait en mesure d'obtenir du financement pour payer le prix d'achat des débentures au comptant. La capacité de la FPI d'acheter les débentures dans un tel cas pourrait être limitée en vertu de la loi, par l'acte de fiducie régissant les débentures, par les modalités d'autres ententes actuelles ou futures portant sur les facilités de crédit et autres dettes de la FPI et par les conventions que la FPI peut conclure dans l'avenir et qui remplaceraient, augmenteraient ou modifieraient la dette actuelle ou future de la FPI. Les futures conventions de crédit ou autres de la FPI peuvent stipuler que la FPI ne pourrait pas acheter de débentures sans le consentement des prêteurs ou des autres parties aux termes de celles-ci. Si l'obligation de la FPI d'offrir d'acheter les débentures survient à un moment où il lui est interdit d'acheter ou de racheter les débentures, la FPI pourrait chercher à obtenir le consentement de prêteurs à l'égard de l'achat des débentures ou pourrait essayer de refinancer les emprunts qui sont assujettis à une telle interdiction. Si la FPI n'obtient pas de consentement ou ne refinance pas les emprunts, elle pourrait demeurer assujettie à une interdiction d'achat de débentures aux termes de son offre.

L'incapacité pour la FPI d'acheter les débentures constituerait un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie, ce qui pourrait constituer un défaut aux termes des autres dettes contractées par la FPI à ce moment.

Cours des débentures

Le cours des débentures sera fondé sur un certain nombre de facteurs, y compris a) les taux d'intérêt en vigueur payés par des emprunteurs qui ressemblent à la FPI; b) la situation générale sur les marchés des capitaux et du crédit; c) les taux d'intérêt en vigueur et la volatilité des taux d'intérêt; d) les marchés pour des titres semblables; e) la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la FPI; f) la publication des estimations des bénéfices ou d'autres rapports de recherche et la conjecture dans la presse ou parmi les investisseurs; g) le

cours et la volatilité des parts; h) les changements sectoriels et la concurrence touchant la FPI; et i) les conditions du marché et la conjoncture économique générales.

L'état des marchés des capitaux et du crédit ainsi que les taux d'intérêt en vigueur ont fluctué par le passé et fluctueront vraisemblablement dans l'avenir. Les fluctuations de ces facteurs pourraient nuire au cours des débentures.

Volatilité du cours des parts et des débentures

Le cours des parts et des débentures peut être volatil. La volatilité peut nuire à la capacité des porteurs de débentures de vendre leurs débentures à un prix favorable. De plus, la volatilité du cours des parts peut entraîner une volatilité du cours des débentures supérieure à ce à quoi on pourrait s'attendre pour des titres de créance non convertibles. Les fluctuations du cours des parts et des débentures peuvent être dues au fait que les résultats d'exploitation de la FPI ne sont pas conformes aux attentes des analystes de valeurs mobilières ou des investisseurs au cours d'un trimestre donné ou peuvent découler de la révision à la baisse des estimations des analystes de valeurs mobilières, des mesures réglementaires adoptées par les gouvernements, des changements défavorables dans les conditions générales sur les marchés ou dans les tendances économiques, des acquisitions, des aliénations ou des autres annonces publiques importantes faites par la FPI ou ses concurrents ainsi que de divers autres facteurs, notamment ceux figurant à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs ». De plus, les titres sur les marchés boursiers, y compris la TSX, ont connu de fortes fluctuations tant du cours que du volume des opérations en 2018 et plus récemment en 2020 en raison de la pandémie de COVID-19. Ces fluctuations ont entraîné une volatilité des cours des titres qui, bien souvent, était sans lien avec la variation du rendement d'exploitation ou sans commune mesure avec celle-ci. Par conséquent, de larges fluctuations sur le marché peuvent nuire aux cours des débentures et des parts.

COVID-19

À la suite de l'éclosion du nouveau coronavirus COVID-19, les autorités gouvernementales au Canada et aux États-Unis où la FPI exerce ses activités ont mis en place diverses recommandations et mesures pour essayer de contenir la pandémie, notamment des mesures de restriction des voyages, la fermeture de frontières, la fermeture d'entreprises non essentielles, la quarantaine, l'auto-isolement, les refuges sur place et la distanciation sociale. L'éclosion de la COVID-19 et les mesures prises par les autorités gouvernementales pour essayer d'en limiter la propagation peuvent entraîner d'importantes incidences ainsi que des perturbations économiques pour la FPI.

La sécurité et la santé de ses résidents et des membres de son équipe sont la priorité absolue de la FPI. Pour aider à réduire le plus possible la propagation et l'impact de la COVID-19, la FPI a mis en place plusieurs mesures importantes, dont les suivantes :

- fermer les aires communes non essentielles dans tous les immeubles qui se trouvent dans des zones à risque accru;
- fermer des bureaux à la circulation provenant de l'extérieur dans les zones à risque accru;
- obliger les membres de l'équipe à travailler de la maison dans la mesure du possible;
- désinfecter davantage les surfaces fréquemment touchées;
- organiser des visites virtuelles ou des visites autoguidées des appartements;
- organiser la livraison des colis pour qu'elle se fasse sans contact au seuil de la porte.

Bien que la FPI ait pris des mesures pour atténuer l'incidence de la COVID-19, le fait que la COVID-19 continue de circuler et de se propager pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les activités, la situation, les perspectives et les résultats financiers de la FPI, y compris par une baisse générale ou marquée des

activités économiques dans les régions dans lesquelles la FPI exerce des activités, le manque de personnel, la réduction des déplacements de locataires, les restrictions touchant la mobilité et d'autres mesures de quarantaine, les pénuries d'approvisionnement, le renforcement de la réglementation gouvernementale et la mise en quarantaine ou la contamination d'un ou de plusieurs des immeubles d'habitation de la FPI. Toute contamination dans l'un des immeubles de la FPI ou dans un marché dans lequel la FPI exerce ses activités pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

La FPI continue de surveiller la situation et de collaborer avec ses parties prenantes afin d'évaluer les éventuelles autres incidences sur ses activités et, s'il y a lieu, d'atténuer les conséquences néfastes et de gérer cette pandémie mondiale de façon responsable.

LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

BMO est membre du même groupe qu'une banque à charte américaine qui a consenti à BSR la facilité de crédit sur laquelle une somme maximale pouvant atteindre 205 millions de dollars américains peut être prélevée. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Stratégie relative à la dette et endettement » de la notice annuelle. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de BMO au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. À la date du présent supplément de prospectus, BSR satisfait à ses obligations liées à la dette qu'elle a contractée dans le cadre de la facilité de crédit, laquelle dette est garantie par certains des immeubles du portefeuille de la FPI. Depuis la date à laquelle la dette a été contractée, la situation financière de BSR et de la FPI, et la valeur des biens donnés en garantie à l'égard de la dette, n'ont pas changé de façon significative et défavorable. À la date du présent supplément de prospectus, BSR avait prélevé sur la facilité de crédit une somme totale d'environ 193 millions de dollars américains. La décision de souscrire le placement a été prise par la FPI. Aucun membre du groupe que BMO n'a participé à la décision de souscrire le placement. Les modalités du placement ont été établies par voie de négociations entre la FPI et BMO, pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes, et les membres du même groupe que BMO n'ont eu aucune influence quant à l'établissement de ces modalités. BMO ne tirera aucun avantage direct du placement, à l'exception de sa tranche respective de la rémunération qui sera versée par la FPI aux preneurs fermes. Une tranche du produit net tiré du placement sera affectée au remboursement de la dette contractée par BSR auprès d'un membre du même groupe que BMO dans le cadre de la facilité de crédit.

Dans le cours normal de leurs diverses activités d'affaires, les preneurs fermes et certains membres de leur groupe pourraient effectuer ou détenir de nombreux placements et négocier activement des titres d'emprunt et des titres de participation (ou des titres dérivés connexes) ainsi que des instruments financiers (notamment des prêts bancaires) pour leur propre compte ou pour le compte de leurs clients, et ces activités de placement et ces activités liées aux titres pourraient porter sur les titres de la FPI ou des membres de son groupe, y compris les débentures. Si les preneurs fermes ou des membres de leur groupe ont des liens de prêteur avec la FPI, ils couvrent habituellement leur exposition au crédit par rapport à la FPI conformément à leurs politiques de gestion des risques habituelles. Les preneurs fermes et les membres de leur groupe pourraient couvrir cette exposition en effectuant des opérations qui consistent à acheter des swaps sur défaillance de crédit ou à créer des positions vendeur sur des titres de la FPI ou des membres de son groupe, y compris les débentures. De telles positions vendeur pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours futur des débentures. Les preneurs fermes et certains des membres de leur groupe pourraient également formuler des recommandations de placement indépendantes, des opinions sur les tendances du marché ou des suggestions d'opérations ou encore diffuser ou exprimer des points de vue sur des recherches indépendantes à l'égard des débentures, et pourraient à tout moment détenir, ou recommander à leurs clients d'acquérir, des positions acheteur ou vendeur sur les débentures.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS

Les questions traitées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que d'autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des débentures, seront examinées par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Les questions traitées à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines » seront examinées par Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C., pour le compte de la FPI.

En date du présent supplément de prospectus, les associés et avocats salariés de Goodmans LLP, de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, P.L.L.C. et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, chacun en tant que groupe distinct, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables agréés, de Toronto, en Ontario. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a déclaré à la FPI qu'elle était indépendante au sens des règles de déontologie des Comptables professionnels agréés de l'Ontario. À la connaissance de la FPI, KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. n'a aucun droit inscrit ou droit de la nature de celui du propriétaire, direct ou indirect, sur des titres ou d'autres biens de la FPI.

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

Le fiduciaire pour les débentures pour les débentures est Compagnie Trust TSX, à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution, qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du présent prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité ou la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

Les acquéreurs initiaux de débentures auront un droit contractuel de résolution contre la FPI à la suite de la conversion des débentures en cas de présentation inexacte des faits dans le présent supplément de prospectus ou dans toute modification de celui-ci. Le droit contractuel de résolution permettra aux acquéreurs initiaux d'obtenir de la FPI, sur remise des parts émises à la conversion des débentures, la somme versée pour ces débentures, à la condition que le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours de la date de l'achat des débentures aux termes du présent supplément de prospectus. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au recours en annulation décrit à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et s'ajoute à tout autre droit ou recours dont disposent les acquéreurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou en droit.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de titres convertibles, le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fausse ou trompeuse contenue dans le prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, au prix auquel les titres convertibles sont offerts à l'occasion du placement. Ainsi, en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à la conversion des titres. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

Sauf indication contraire, dans le présent supplément de prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est respectivement donné ci-après.

« **acquéreur institutionnel admissible** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;

« **acte de fiducie** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **adhérent** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Système d’inscription en compte pour les débentures »;

« **ARC** » désigne l’Agence du revenu du Canada;

« **au sein des mêmes collectivités** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **BMO** » désigne BMO Nesbitt Burns Inc.;

« **BSR** » désigne BSR Trust, LLC, la filiale d’exploitation de la FPI;

« **BSR Holdings** » désigne BSR REIT Holdings, Inc.;

« **cas de défaut** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Cas de défaut »;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;

« **CELI** » désigne un « compte d’épargne libre d’impôt » au sens de la Loi de l’impôt;

« **certificats de débentures** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Système d’inscription en compte pour les débentures »;

« **changement de contrôle** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Dispositions de débentures — Changement de contrôle »;

« **choix de paiement de l’intérêt en parts** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Choix relatif au paiement de l’intérêt »;

« **clôture** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **Code** » désigne le code des États-Unis intitulé *Internal Revenue Code of 1986*, dans sa version modifiée;

« **Commission** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **commissions des valeurs mobilières** » désigne chacune des commissions des valeurs mobilières ou des autorités de réglementation des valeurs mobilières dans les provinces et les territoires dans lesquels la FPI est un émetteur assujetti;

« **convention de prise ferme** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **convention fiscale** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **cours en vigueur** » désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts libellées en dollars américains à la cote de la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs qui se termine le cinquième jour de bourse précédant la date applicable;

« **date d'échéance** » désigne le 30 septembre 2025;

« **date de clôture** » désigne le 3 septembre 2020 ou une autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourraient convenir, tel qu'il est expliqué plus en détail sur la page de titre du présent supplément de prospectus ainsi qu'à la rubrique « Mode de placement »;

« **date de versement de l'intérêt** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **débentures** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **déclaration de fiducie** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **droit de rachat en parts** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Restrictions relatives au droit de rachat des parts »;

« **énoncés prospectifs** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs »;

« **états financiers annuels** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **états financiers intermédiaires** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **exception visant les parts négociées à la TSX** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts »;

« **exception visant les parts négociées aux États-Unis** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts »;

« **facilité de crédit** » désigne la facilité de crédit renouvelable garantie de premier rang de BSR consentie par une banque à charte américaine membre du même groupe que BMO Nesbitt Burns Inc.;

« **FATCA** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Retenues d'impôt sur certains comptes étrangers »;

« **FERR** » désigne un « fonds enregistré de revenu de retraite » au sens de la Loi de l'impôt;

« **fiduciaire des débentures** » désigne Compagnie Trust TSX à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario;

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI, aux moments pertinents;

« **filiale** » a le sens qui est donné au terme *subsidiary* dans la *Rule 45-501 – Ontario Prospectus and Registration Exemptions*;

« **filiale admissible de FPI** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Effet des filiales »;

« **filiale imposable de FPI** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Effet des filiales »;

« **FIRPTA** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Loi intitulée Foreign Investment in Real Property Tax Act »;

« **FPAO** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **FPAO par part** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **FPAOR** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **FPAOR par part** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **FPI** » désigne BSR Real Estate Investment Trust;

« **impôt étranger accumulé** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI »;

« **IRS** » désigne l'*Internal Revenue Service* des États-Unis;

« **liquidité** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **loi CARES** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines »;

« **Loi de 1933** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, tels qu'ils peuvent être modifiés;

« **marge du résultat opérationnel net** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **membre du même groupe** » a le sens qui est donné à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario);

« **modifications proposées** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **normes IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **notice annuelle** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **offre visant les débentures** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Changement de contrôle »;

« **option de surallocation** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus et à la rubrique « Mode de placement »;

« **OTC** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débetures ou des parts »;

« **parts** » désigne les parts de fiducie de la FPI;

« **parts de catégorie B** » désigne les parts de catégorie B de BSR;

« **parts de rendement** » désigne les parts de rendement de la FPI attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple;

« **parts différées** » désigne les parts différées de la FPI attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple;

« **parts restreintes** » désigne les parts restreintes de la FPI attribuées dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple;

« **perte en capital déductible** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs de parts — Gains et pertes en capital »;

« **pertes d'exploitation nettes** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition de la FPI — Exigences quant aux distributions annuelles »;

« **placement** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **porteur** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **porteur américain** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains »;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts;

« **porteur non américain** » ou « **porteur de débetures non américain** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains »;

« **première date de remboursement** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **preneurs fermes** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **prix d'offre** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **prix d'offre pour les débetures** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débetures — Changement de contrôle »;

« **prix de conversion** » désigne 14,40 \$ US par part, soit un taux de conversion d'environ 69,4444 parts pour chaque tranche de capital de 1 000 \$ US de débetures;

« **propriétaire véritable de débetures** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débetures — Système d'inscription en compte pour les débetures »;

« **prospectus** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **prospectus préalable de base** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de couverture du présent supplément de prospectus;

« **rapport de gestion annuel** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **rapport de gestion intermédiaire** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **ratio de distribution des FPAOR** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **REALPAC** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **REATB** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI »;

« **REEE** » désigne un « régime enregistré d'épargne-études » au sens de la Loi de l'impôt;

« **REEI** » désigne un « régime enregistré d'épargne-invalidité » au sens de la Loi de l'impôt;

« **REER** » désigne un « régime enregistré d'épargne-retraite » au sens de la Loi de l'impôt;

« **régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple** » désigne le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple de la FPI daté du 18 mai 2018, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **régimes exonérés** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « **Admissibilité aux fins de placement** »;

« **Règle 144A** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;

« **Règlement 44-102** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI »;

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI »;

« **rémunération des preneurs fermes** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus, telle qu'elle est décrite à la rubrique « Mode de placement »;

« **réponse à l'offre** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des débentures — Choix relatif au paiement de l'intérêt »;

« **RON** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS »;

« **RPDB** » désigne un « régime de participation différée aux bénéfices » au sens de la Loi de l'impôt;

« **SEDAR** » désigne le système électronique de données, d'analyse et de recherche;

« **supplément de prospectus** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **TCJA** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines »;

« **titres visés** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **TSX** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de titre du présent supplément de prospectus;

« **USRPHC** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Vente, échange, rachat ou autre disposition des débentures ou des parts »;

« **USRPI** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « 1273 Certaines incidences fiscales fédérales américaines — Imposition des porteurs non américains — Distributions sur les parts »;

« **valeur comptable brute** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

ATTESTATION DE LA FPI

Le 31 août 2020

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

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(Signé) « *John S. Bailey* »
Chef de la direction

(Signé) « *Susan Koehn* »
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(Signé) « *Neil Labatte* »
Fiduciaire

(Signé) « *Graham Senst* »
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 31 août 2020

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

BMO NESBITT BURNS INC.

(Signé) « *Michael Brodie* »

Par : Michael Brodie

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(Signé) « *Jeff Appleby* »

Par : Jeff Appleby

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(Signé) « *David Switzer* »

Par : David Switzer

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

(Signé) « *Mark Edwards* »

Par : Mark Edwards

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(Signé) « *Adam Capland* »

Par : Adam Capland

SCOTIA CAPITAUX INC.

(Signé) « *Karim Kabbara* »

Par : Karim Kabbara

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(Signé) « *Derek Dermott* »

Par : Derek Dermott

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS
MOBILIÈRES INC.

(Signé) « *Dennis Kunde* »

Par : Dennis Kunde

CORPORATION CANACCORD GENUITY

(Signé) « *Dan Sheremeto* »

Par : Dan Sheremeto

RAYMOND JAMES LTÉE

(Signé) « *Lucas Atkins* »

Par : Lucas Atkins

PARTENAIRES EN GESTION DE PATRIMOINE ECHELON

(Signé) « *Rob Sutherland* »

Par : Rob Sutherland

VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE INC.

(Signé) « *Denim Smith* »

Par : Denim Smith