

Le présent prospectus simplifié est un prospectus préalable de base. Le présent prospectus simplifié a été déposé auprès de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus. Ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription, sauf lorsqu'une dispense de ces transmissions obligatoires a été obtenue.

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

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. L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au 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.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission et reclassement

Le 1^{er} décembre 2021



BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

500 000 000 \$ US

Parts

Titres de créance

Bons de souscription

Reçus de souscription

Le prix par part offerte est libellé en dollars américains.

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, telle qu'elle peut être de nouveau modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

La FPI peut, à l'occasion pendant la période de 25 mois de validité du présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris ses modifications, offrir en vente et émettre : (i) des parts de fiducie de la FPI (les « **parts** »); (ii) des titres de créance (dont des titres de créance convertibles), qui peuvent prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de dettes et peuvent être émis en séries (les « **titres de créance** »); (iii) des bons de souscription de parts (les « **bons de souscription** »); et (iv) des reçus de souscription visant l'achat de l'un quelconque des titres qui précèdent (les « **reçus de souscription** » et, collectivement avec les parts, les titres de créance et les bons de souscription, les « **titres** »). La FPI peut vendre des titres au prix d'offre initial global totalisant jusqu'à 500 000 000 \$ US (ou un montant équivalent si des titres sont libellés dans une devise autre que le dollar américain). Les titres peuvent être offerts en vente séparément ou avec un ou plusieurs autres titres et peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à un prix ou à des prix fixes (qui pourront être modifiés) ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix déterminés en fonction de ces cours ou à des prix négociés.

Certains membres de la famille Bailey et de la famille Hughes ou certains membres du même groupe qu'eux (conjointement, les « **porteurs de Bailey et de Hughes** ») peuvent également offrir des parts dont ils sont les propriétaires véritables ou qui peuvent leur être émises à l'échange de parts de catégorie B (les « **parts de catégorie B** ») de BSR Trust, LLC (« **BSR** »), la filiale d'exploitation de la FPI. Le présent prospectus vise le placement

de titres par la FPI et par les porteurs de Bailey et de Hughes ainsi que par les membres du même groupe qu'eux qui sont des porteurs de parts vendeurs. Se reporter à la rubrique « Porteurs de parts vendeurs ».

AUCUNE AUTORITÉ CANADIENNE EN VALEURS MOBILIÈRES NI AUCUNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION N'A APPROUVÉ NI DÉSAPPROUVÉ LES TITRES DÉCRITS DANS LES PRÉSENTES, NI NE S'EST PRONONCÉE SUR L'EXACTITUDE OU L'À-PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS. QUICONQUE DONNE À ENTENDRE LE CONTRAIRE COMMET UNE INFRACTION.

Les investisseurs éventuels doivent savoir que l'acquisition des titres décrits dans les présentes pourrait avoir des incidences fiscales. Les investisseurs éventuels doivent lire l'information fiscale qui figure dans le supplément de prospectus applicable; toutefois, il est possible que le présent prospectus ou tout supplément de prospectus applicable ne décrivent pas intégralement ces incidences fiscales, et les investisseurs devraient consulter leur conseiller en fiscalité avant d'effectuer un placement dans les titres.

Les modalités particulières des titres offerts seront décrites dans un ou plusieurs suppléments de prospectus préalables (collectivement ou individuellement, selon le cas, un « **supplément de prospectus** »), et comprendront ce qui suit, s'il y a lieu : (i) dans le cas des parts, le nombre de parts offertes, le prix d'offre et toute autre modalité particulière; (ii) dans le cas des titres de créance, la désignation précise, le capital total offert, les coupures, la devise, la date d'émission et de livraison, la date d'échéance, le prix d'émission (ou le mode de calcul de ce prix s'ils sont offerts selon un prix non déterminé), le taux d'intérêt (soit fixe ou variable et, s'il est variable, le mode de calcul de celui-ci), la ou les dates de paiement de l'intérêt, les dispositions relatives au rachat, à l'échange ou à la conversion (s'il y a lieu), les modalités de remboursement, la forme (globale ou définitive), les coupures autorisées et toute autre modalité particulière; et (iii) dans le cas des bons de souscription, le nombre de bons de souscription offerts, le prix d'offre, le prix d'exercice, la forme et toute autre modalité particulière; et (iv) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre, la marche à suivre pour échanger des reçus de souscription contre des parts ou d'autres titres, et toute autre modalité particulière. Un supplément de prospectus peut préciser des modalités variables relatives aux titres qui ne font pas partie des possibilités et des caractéristiques qui sont décrites dans le présent prospectus.

L'information qui peut être omise dans le cadre du présent prospectus préalable de base conformément aux lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, y compris les renseignements présentés dans les modalités particulières de tout placement de titres, tel qu'il est indiqué ci-dessus, figurera dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront transmis aux souscripteurs avec le présent prospectus, sauf dans les cas où une dispense de ces transmissions obligatoires a été obtenue. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi au présent prospectus pour les besoins de la législation en valeurs mobilières en date du supplément de prospectus et aux fins exclusives de placement des titres visés par le supplément de prospectus.

La FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs peuvent vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers qui les souscriront pour leur propre compte, ou par l'entremise de ceux-ci, et peuvent également les vendre directement à un ou plusieurs souscripteurs conformément aux dispenses prévues par la loi applicable ou par l'entremise de placeurs pour compte. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Pour chaque placement de titres, le supplément de prospectus donnera le nom de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services sont retenus par la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs dans le cadre de ce placement et de la vente des titres, et présentera les modalités du placement de ces titres, y compris, dans la mesure du possible, les frais, les escomptes ou toute autre rémunération devant être versée aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte dans le cadre du placement, le mode de placement des titres, le prix d'émission initial (si le prix d'offre est fixe), le produit revenant à la FPI et/ou aux porteurs de parts vendeurs, et toute autre modalité importante du mode de placement. Les titres pourront être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à un prix fixe ou à un prix non déterminé. S'ils sont offerts à un prix non déterminé, les titres pourront être offerts aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix déterminés en fonction de ces cours ou à des prix négociés, prix qui pourront varier selon les souscripteurs ou les acquéreurs et durant la période de placement des titres.

Le présent prospectus vise un « placement au cours du marché » (au sens donné à ce terme dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières). Seule la FPI, et non un porteur de parts vendeur, peut vendre des titres dans le cadre d'un « placement au cours du marché ».

Dans le cadre d'un placement de titres, à l'exception d'un « placement au cours du marché » (au sens donné à ce terme dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables), les preneurs fermes, les courtiers ou les

placeurs pour compte, selon le cas, peuvent effectuer des surallocations ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des titres offerts à un niveau supérieur à celui qui pourrait normalement avoir cours sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte prenant part au « placement au cours du marché » aux termes du présent prospectus, ni aucun membre d'un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte ni aucune personne physique ou morale agissant conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte n'effectuera des surallocations dans le cadre d'un tel placement ni n'effectuera d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres ou des titres de la même catégorie que les titres offerts aux termes du présent prospectus, y compris en vendant un nombre de titres ou des titres d'un capital global qui feraient en sorte que le preneur ferme ou le courtier ait une position de surallocation à l'égard des titres.

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »), en dollars américains sous le symbole « HOM.U » et en dollars canadiens sous le symbole « HOM.UN ». 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 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.

M. John S. Bailey, M^{me} Susan Koehn, M. Daniel Oberste, M. Blake Brazeal, M. W. Daniel Hughes, Jr. et M. William A. Halter sont des fiduciaires et/ou des hauts dirigeants de la FPI et/ou de BSR 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 ».

La propriété des titres pourrait exposer les investisseurs à des incidences fiscales. Ces incidences pourraient ne pas être décrites dans leur intégralité dans le présent prospectus et tout supplément de prospectus applicable. Les investisseurs éventuels devraient lire les exposés fiscaux qui figurent dans tout supplément de prospectus applicable et consulter leur propre conseiller en fiscalité relativement à leur situation personnelle.

Chaque série ou émission de titres de créance, de bons de souscription ou de reçus de souscription constituera une nouvelle émission de titres pour la négociation desquels aucun marché n'est établi. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres pourraient ne pas être inscrits à la cote d'aucune bourse. Par conséquent, sauf indication à cet effet, il est possible qu'il n'existe aucun marché sur lequel les titres peuvent être vendus et que les souscripteurs ne soient pas en mesure de revendre les titres souscrits aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leurs 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 ».

	Page
Table des matières.....	iv
Questions d'ordre général.....	1
Fiabilité	1
Mise en garde relative aux énoncés prospectifs	1
Renseignements sur les taux de change.....	3
Mesures non conformes aux IFRS	3
Documents intégrés par renvoi	5
Description sommaire de l'activité de la FPI	7
Faits récents.....	8
Structure du capital consolidé de la FPI	8
Emploi du produit.....	9
Mode de placement	9
Ratios de couverture par le bénéfice.....	10
Description des titres.....	10
Politique en matière de distribution.....	15
Ventes ou placements antérieurs.....	15
Cours et volume des opérations.....	15
Porteurs de parts vendeurs	15
incidences fiscales	15
Facteurs de risque	16
Membres de la direction et autres personnes intéressés dans des opérations importantes	19
Questions d'ordre juridique	19
Auditeurs, agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres.....	19
Promoteur	19
Droits contractuels de résolution	20
Droits de résolution et sanctions civiles	20
Glossaire	20
Attestation de la FPI	A-1
Attestation de la société en exploitation et du promoteur.....	A-2

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

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

Tous les termes clés qui sont mentionnés ci-dessus sont définis ailleurs dans le présent prospectus, notamment à la rubrique « Glossaire ».

FIABILITÉ

Un investisseur éventuel devrait se fier aux renseignements contenus dans le présent prospectus et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes et il ne devrait pas se fier à certains renseignements contenus dans les présentes ou dans les documents 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 titres dans un territoire où l'offre ou la vente des titres ne sont pas permises. Les renseignements contenus dans le présent prospectus ou dans les documents intégrés par renvoi aux présentes sont exacts uniquement en date du présent prospectus ou de la date respective des documents intégrés par renvoi aux présentes applicables, peu importe le moment de la livraison du présent prospectus ou la vente des titres. 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 prospectus. Le FPI ne s'engage pas à mettre à jour l'information qui figure ou qui est intégrée par renvoi dans les présentes, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent.

En ce qui concerne les investisseurs à l'extérieur du Canada, la FPI n'a pris aucune mesure autorisant le placement des titres ni la possession ou la distribution du présent prospectus dans un territoire où il est nécessaire de prendre des mesures à cette fin, à l'exception du Canada. Il revient aux investisseurs de s'informer sur le placement des titres ainsi que sur la possession ou la distribution du présent prospectus et de respecter toute restriction à ces égards.

Les déclarations qui figurent ou qui sont intégrées par renvois dans le présent prospectus sur le contenu de tout contrat, de toute convention ou d'autres documents mentionnés ne sont pas nécessairement complètes, et dans chaque cas, les investisseurs éventuels devraient se reporter à la convention effective pour obtenir une description plus complète de la question. Chacune de ces déclarations est donnée entièrement sous réserve de ce renvoi. Chaque fois que la FPI vendra des titres aux termes du présent prospectus, elle transmettra un supplément de prospectus renfermant des renseignements précis sur les modalités du placement en question. Le supplément de prospectus pourrait également compléter, mettre à jour ou modifier des renseignements donnés dans le présent prospectus.

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus, y compris les documents intégrés par renvoi aux présentes, renferme 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 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 retrait ou de vente, des acquisitions, du redéploiement des capitaux, des projets de réaménagement et des hausses des tarifs de location), ainsi que concernant l'évolution du cadre macroéconomique et les 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 l'incidence éventuelle de la pandémie du nouveau coronavirus COVID-19 (« **COVID-19** ») et des mesures prises à cet effet. 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 événements ou circonstances 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.

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 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, y compris les documents intégrés par renvoi aux présentes, notamment la possibilité de croissance future de la FPI, les résultats d'exploitation prévus ainsi que les perspectives, 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 l'incidence prévue 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 énoncés concernant l'incidence de la crise en santé mondiale actuelle qu'entraîne la COVID-19; j) les autres facteurs dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus et les documents intégrés par renvoi aux présentes, y compris dans 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 (au sens donné à chacun de ces termes ci-après).

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 les documents intégrés par renvoi aux présentes, 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, y compris les documents intégrés par renvoi aux présentes. 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 du Texas, de l'Oklahoma et de l'Arkansas. Toutes les données financières de la FPI qui figurent dans le présent prospectus 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.

	Neuf mois clos le 30 septembre	Exercice clos le 31 décembre	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taux plafond pendant la période	1,2856	1,4496	1,3600
Taux plancher pendant la période	1,2040	1,2718	1,2988
Taux moyen pendant la période	1,2513	1,3415	1,3269
Taux à la fin de la période	1,2741	1,2732	1,2988

Le 30 novembre 2021, 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 = 1,2792 \$ CA. La FPI ne fait aucune déclaration selon laquelle le dollar américain pourrait être converti en dollar canadien à ce taux ou à un autre taux.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La FPI utilise dans le présent prospectus, y compris dans les documents intégrés par renvoi, 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. La méthode employée par la FPI pour calculer les FPAO

et 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 FPAO et les FPAOR ne sont pas nécessairement comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs.

La FPI définit les FPAO comme étant le bénéfice net ou la perte nette 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 variations de la valeur des instruments rachetables au gré du porteur classés dans les passifs financiers, les impôts fonciers comptabilisés conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee 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 coûts de transaction résultant de l'émission de débentures convertibles, 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, les pertes sur l'extinction de la dette, les variations des participations de locataires communs, et les produits et charges d'exploitation liés aux actifs au titre de droits d'utilisation et les coûts de transaction résultant de la cession d'immeubles. Les FPAO ne doivent pas être considérés comme des substituts au bénéfice net (à la perte nette) ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, établis conformément aux IFRS. La FPI estime que les FPAO constituent une des principales mesures de la performance opérationnelle.

La FPI définit les FPAOR comme étant des 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/de fidélisation se rapportant aux sorties des immeubles de placement et les garanties de loyer réalisées liées aux immeubles en location. 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 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/de fidélisation se rapportant aux sorties. 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 prospectus, y compris dans les documents intégrés par renvoi.

- 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 combinés, 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 et les débentures convertibles, 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 combinés, 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.
- 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 « **valeur liquidative** » correspond à la somme de la valeur des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des parts de catégorie B à la date de clôture.
- La « **valeur liquidative par part** » correspond à la valeur liquidative, divisée par le nombre de parts, de parts de catégorie B et de parts différées émises en circulation à la date de clôture.
- 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.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Certains renseignements intégrés par renvoi dans le présent prospectus proviennent de documents déposés auprès de commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement un exemplaire des documents intégrés par renvoi dans les présentes 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 figurant dans le présent prospectus ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré par renvoi dans le présent prospectus, les 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 :

- a) les états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (date de constitution) au 31 décembre 2020, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs s'y rapportant (les « **états financiers annuels** »);
- b) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) les états financiers consolidés intermédiaires non audités de la FPI ainsi que les notes y afférentes pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021, ainsi que les notes y afférentes (les « **états financiers intermédiaires** »);

- d) le rapport de gestion de la FPI pour les périodes de trois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- e) la notice annuelle de la FPI datée du 9 mars 2021 pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (la « **notice annuelle** »);
- f) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 9 mars 2021 relative à l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts tenue le 12 mai 2021;

Les documents du type de ceux qui sont décrits à l'article 11.1 de l'Annexe 44-101A1 – *Prospectus simplifié*, 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 prospectus et avant la fin du présent placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Malgré toute déclaration contraire dans les présentes, toute déclaration figurant dans le présent prospectus ou un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document 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 donnée dans le document ou la déclaration qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il était 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.

Lorsqu'une nouvelle notice annuelle et les états financiers annuels consolidés sont déposés par la FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités analogues du Canada pendant la période de validité du présent prospectus, la notice annuelle antérieure, les états financiers annuels consolidés antérieurs et tous les états financiers intermédiaires consolidés et, dans chaque cas, le rapport de gestion connexe et les déclarations de changement important déposés avant le début de l'exercice de la FPI pendant lequel la nouvelle notice annuelle est déposée seront réputés ne plus être intégrés dans le présent prospectus pour les besoins des offres et des ventes de titres futures aux termes du présent prospectus. Dès que la FPI déposera auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes ou d'autorités analogues au Canada pendant la période de validité du présent prospectus les états financiers intermédiaires consolidés et le rapport de gestion connexe, tous les états financiers intermédiaires consolidés et les rapports de gestion connexes déposés antérieurement à ces nouveaux états financiers intermédiaires consolidés et leurs rapports de gestion connexes seront réputés ne plus être intégrés dans le présent prospectus pour les besoins des offres et des ventes futures de titres aux termes du présent prospectus. De plus, dès que la FPI aura déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes ou d'autorités analogues au Canada pendant la période de validité du présent prospectus une nouvelle circulaire d'information de la direction pour une assemblée annuelle des porteurs de parts, la circulaire d'information de la direction antérieure déposée relativement à l'assemblée annuelle des porteurs de parts antérieure sera réputée ne plus être intégrée dans le présent prospectus pour les besoins des offres et des ventes de titres futures aux termes du présent prospectus.

Un supplément de prospectus qui renfermera les modalités variables particulières relatives à des titres donnés, des renseignements mis à jour sur le ratio de couverture des intérêts par les bénéfices (s'il y a lieu) et d'autres renseignements supplémentaires ou mis à jour que la FPI pourrait choisir d'y inclure (à la condition que ces renseignements ne décrivent pas un changement important qui n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration de changement important ou d'une modification de prospectus) sera livré aux souscripteurs de ces titres, avec le présent prospectus, sauf si une dispense des transmissions obligatoires au moyen du prospectus a été obtenue ou est par ailleurs disponible, et sera réputé être intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date de

supplément de prospectus en question, mais uniquement aux fins du placement des titres visés par ce supplément de prospectus.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ 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 28 immeubles résidentiels multifamiliaux comptant 7 607 appartements situés dans cinq grandes régions métropolitaines se trouvant dans trois 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 au Texas, en Oklahoma et en Arkansas.

Les objectifs de la FPI sont les suivants : a) permettre aux porteurs de parts d'investir dans un portefeuille d'immeubles multifamiliaux de qualité qui sont situés dans des marchés américains attrayants, où l'emploi et la croissance démographique sont à la hausse et où sont présents divers acteurs économiques des secteurs industriels, gouvernementaux et de l'enseignement, plus particulièrement dans la région du Sunbelt, qui est généralement réputée comprendre les régions du sud-est et du sud-ouest des États-Unis; b) accroître la valeur des actifs de la FPI et de maximiser la valeur liquidative à long terme grâce à des programmes et à des méthodes de gestion interne active des actifs et des immeubles; c) élargir les actifs de la FPI et augmenter les FPAOR par part et la valeur liquidative par part de la FPI principalement par des acquisitions réalisées dans des marchés attrayants, des améliorations apportées à ses immeubles au moyen de l'affectation ciblée de dépenses en immobilisations et de la réinjection des capitaux grâce à des dispositions stratégiques; et d) procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles, durables, croissantes et efficaces sur le plan fiscal.

La FPI est gérée à l'interne par une équipe de professionnels chevronnés qui se consacrent à la mise en œuvre des objectifs stratégiques de la FPI sans se trouver en situation de conflit d'intérêts. En tant que propriétaire-exploitant pleinement intégré, la FPI peut s'appuyer sur les compétences multidisciplinaires qui lui sont offertes à l'interne, y compris dans les domaines suivants : les acquisitions, la gestion d'actifs, la gestion d'immeubles, l'aménagement et le réaménagement, le financement et les marchés financiers, les questions liées à l'audit et à la réglementation, le marketing et la valorisation de la marque et les ressources humaines. La direction a une grande expérience en ce qui concerne le portefeuille de la FPI étant donné qu'elle a acquis tous les immeubles et qu'elle les gère depuis leur acquisition. Grâce à sa plateforme gérée à l'interne, la FPI peut tirer profit d'une équipe de direction à l'interne qui vise à atteindre les objectifs stratégiques de la FPI dans le cadre d'une structure de coûts efficace et modulable.

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 que celui-ci contienne un exposé complet, véridique et clair.

FAITS RÉCENTS

Aucun fait récent n'est survenu dans les activités de la FPI depuis le 30 septembre 2021, 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, à l'exception de ce qui suit :

Le 23 novembre 2021, la FPI a annoncé la cession de Windhaven Park et d'Heritage at Hillcrest, situées dans les secteurs statistiques métropolitains (« SSM ») de Dallas, au Texas, et d'Austin, au Texas, respectivement. La FPI a obtenu une contrepartie brute de 148 millions de dollars américains pour les cessions, totalisant 760 appartements. Le produit net de 142 millions de dollars américains a été affecté au remboursement d'une dette hypothécaire de 59 millions de dollars américains, le solde résiduel étant affecté à l'encours restant de la facilité de crédit.

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 septembre 2021, soit la date de clôture du dernier jeu d'états financiers intermédiaires présentés, à l'exception de ce qui est indiqué ci-après.

Le tableau ci-après présente la structure du capital consolidé de la FPI au 30 septembre 2021, ainsi que la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 septembre 2021, compte tenu des transactions décrites ci-dessus dans la rubrique « Faits récents ». Le tableau doit être lu à la lumière des états financiers intermédiaires et des notes y afférentes intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

	30 septembre 2021 (non audité)	30 septembre 2021 (non audité — données pro forma compte tenu des transactions décrites dans la rubrique « Faits récents »)
	(en milliers de dollars américains, sauf les nombres de parts) ⁽¹⁾	(en milliers de dollars américains, sauf les nombres de parts) ⁽¹⁾
Dette		
Prêts et emprunts	694 588 \$ US	552 588 \$ US ⁽²⁾
Parts de catégorie B	330 362 \$ US	326 762 \$ US ⁽³⁾
Déventures	47 388 \$ US	47 296 \$ US ⁽⁴⁾
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	596 109 \$ US	593 801 \$ US
Parts	30 960 530	31 187 365
<i>(Autorisées – nombre illimité; émises – 30 960 530)</i>		
Total de la structure du capital	1 668 447 \$ US	1 520 447 \$ US

Notes :

- (1) Le 29 septembre 2021, 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 : 1,000 \$ US = 1,2741 \$ CA.
- (2) Le 23 novembre 2021, la FPI a cédé Windhaven Park et Heritage at Hillcrest pour un produit brut de 148 millions de dollars américains. Le produit net de 142 millions de dollars américains a été utilisé pour rembourser un emprunt hypothécaire de 59 millions de dollars américains et le montant résiduel a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

- (3) La FPI a racheté 221 558 parts de catégorie B contre des parts de la FPI à un prix moyen pondéré par part de 16,25 \$ américains.
- (4) La FPI a émis 5 277 parts relativement à la conversion de débentures au gré du porteur de sorte qu'environ 69,4444 parts ont été émises pour chaque tranche de 1 000 \$ américains de principal des débentures converties.

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de la vente de titres sera décrit dans un supplément de prospectus se rapportant à un placement ou à une émission de titres en particulier. La FPI pourra affecter le produit net tiré de la vente de titres au remboursement de la dette impayée à l'occasion, au financement d'acquisitions de biens immeubles et à d'autres investissements tels qu'ils sont autorisés par la déclaration de fiducie, aux dépenses en immobilisations et à d'autres fins générales. La FPI ne recevra aucun produit tiré d'une vente de titres effectuée par des porteurs de parts vendeurs.

MODE DE PLACEMENT

La FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs pourront, à l'occasion pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus, y compris toute modification s'y rapportant, offrir en vente et émettre les titres. Pendant cette période, la FPI pourra vendre jusqu'à 500 000 000 \$ US, au total, du prix d'offre initial des titres (ou le montant équivalent si des titres sont libellés dans une autre monnaie que le dollar américain).

La FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs vendront les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers ou à des souscripteurs ou par leur intermédiaire, directement, conformément aux dispenses prévues par la loi applicable, ou par l'intermédiaire de placeurs pour compte. Les titres pourront être vendus à l'occasion en une ou plusieurs opérations, à un ou à des prix fixes qui pourront être modifiés ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix reliés à ces cours ou à des prix négociés, y compris des ventes dans le cadre d'opérations qui sont réputées constituer des « placements au cours du marché » au sens du Règlement 44-102 *sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (le « **Règlement 44-102** »), notamment des ventes effectuées directement sur la TSX ou d'autres marchés existants pour la négociation de titres. Seule la FPI, et non un porteur de parts vendeur, peut vendre des titres dans le cadre d'un « placement au cours du marché ». De telles opérations qui sont réputées être des « placements au cours du marché » seront assujetties à l'approbation des autorités de réglementation. Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, aucun membre d'un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte ni aucune personne agissant conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte prenant part au « placement au cours du marché » n'effectuera des surallocations de titres dans le cadre d'un tel placement ni n'effectuera d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres.

Le prix auquel les titres seront offerts et vendus pourrait différer d'un souscripteur à l'autre et pendant la période du placement.

Un supplément de prospectus désignera chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services sont retenus par la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs dans le cadre d'un tel placement et d'une telle vente de titres, et énoncera les modalités du placement, notamment le ou les noms de tous les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte, le ou les prix d'achat des titres, le produit revenant à la FPI et/ou aux porteurs de parts vendeurs provenant de la vente de titres, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de ce prix si les titres sont offerts à un prix non déterminé), tout escompte ou toute commission de prise ferme et tout escompte, toute décote ou toute commission accordés ou versés par un preneur ferme à d'autres courtiers. Tout prix d'offre initial et tout escompte, toute décote ou toute commission accordés ou versés aux courtiers pourraient être modifiés à l'occasion. Les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement des titres pourraient être considérés comme des preneurs fermes pour l'application des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables et la rémunération qu'ils reçoivent de la FPI ou de tout porteur de titres vendeur et les bénéfices qu'ils tirent de la revente des titres pourraient être considérés comme des commissions de placement.

Dans le cadre d'un placement de titres, à l'exception de ce qui est autrement énoncé dans un supplément de prospectus visant un placement de titres en particulier et sauf relativement à un placement « au cours du marché », les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte, selon le cas, peuvent effectuer des surallocations ou des opérations dont l'objectif est de fixer, de stabiliser, de maintenir ou d'établir autrement le cours des titres offerts à un niveau autre que ceux qui se seraient autrement formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être entreprises, interrompues ou abandonnées à tout moment. Sauf relativement à un placement « au cours du marché », les preneurs fermes ou placeurs pour compte auxquels ou par l'entremise desquels les titres sont vendus par la FPI peuvent créer un marché pour les titres, mais ils ne sont pas tenus de le faire et peuvent suspendre toute activité de cette nature à tout moment, sans préavis. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la formation d'un marché pour la négociation des titres ni quant à la liquidité d'un tel marché.

Les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement des titres pourraient avoir droit, aux termes de certaines conventions qui doivent être conclues avec la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs, à une indemnisation par la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs à l'égard de certaines responsabilités, y compris des responsabilités prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements qu'ils pourraient être tenus de faire à cet égard. Ces preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte pourraient être des clients de la FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs ou effectuer des opérations avec eux ou assurer la prestation de services à ceux-ci dans le cours normal de leurs activités.

Les titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les titres ne pourront pas être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis, et chaque preneur ferme ou placeur pour compte de tout placement de titres conviendra de ne pas offrir, vendre ou livrer les titres aux États-Unis, sauf dans le cadre d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévues dans la *Rule 144A* prise en application de cette loi (la « **Règle 144A** ») et conformément à toute loi étatique sur les valeurs mobilières des États-Unis applicable. En outre, jusqu'au 40^e jour qui suivra le début du placement de titres, l'offre ou la vente de ces titres aux États-Unis par un courtier (qu'il prenne part ou non au placement) est susceptible de contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente n'est pas effectuée suivant une dispense d'inscription en vertu de la Règle 144A.

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

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, chaque série ou émission de titres (à l'exception des parts) sera une nouvelle émission de titres pour la négociation desquels aucun marché n'est établi. Par conséquent, il n'existe aucun marché sur lequel les titres (à l'exception des parts) peuvent être vendus, et il est possible que les souscripteurs ne soient pas en mesure de revendre les titres souscrits aux termes du présent prospectus et le supplément de prospectus applicable, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés comme il est requis dans le supplément de prospectus applicable relatif à l'émission de titres de créance conformément au présent prospectus.

DESCRIPTION DES TITRES

Le texte qui suit résume les principales caractéristiques des titres en date du présent prospectus. Ce résumé ne prétend pas être exhaustif et il n'est donné qu'à titre indicatif. Les modalités propres aux titres qui seront offerts aux termes du présent prospectus ainsi que la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans le présent prospectus s'appliquent à ces titres seront énoncées dans le supplément de prospectus applicable. De plus, un supplément de prospectus portant sur un placement de titres donné pourrait comprendre des modalités relatives aux titres offerts aux termes de ce supplément qui ne figurent pas parmi les modalités et les paramètres

énoncés dans le présent prospectus. Les titres ne comprendront aucun nouveau dérivé ni aucun titre adossé à des actifs, tel qu'il est décrit à la partie 4 du Règlement 44-102.

Parts

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliqueront aux parts que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les parts peuvent être offertes séparément ou conjointement avec d'autres titres, selon le cas. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les parts, se reporter à la déclaration de fiducie (qui peut être consultée par voie électronique à l'adresse www.sedar.com) et à la notice annuelle, qui est intégrée par renvoi aux présentes.

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts aux termes de la déclaration de fiducie. Au 30 novembre 2021, 31 187 365 parts étaient émises et en circulation. Les parts émises et en circulation peuvent être divisées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans préavis ni approbation des porteurs de parts.

Aucune part n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part. Chaque part représente le droit de propriété effective proportionnel et indivis d'un porteur de parts dans la FPI et confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par la FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes et, en cas de liquidation ou de dissolution de la FPI, au reliquat de l'actif net de la FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées.

Les parts émises seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents et elles peuvent être transférées. Les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré de leurs porteurs et, sauf comme cela est décrit dans le présent prospectus et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes, elles ne comportent aucun autre droit de conversion, droit de rachat au gré du porteur, droit de remboursement au gré de l'émetteur ni droit préférentiel de souscription. Des fractions de part pourront être émises par suite d'une décision prise par les fiduciaires, mais celles-ci ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs, sauf si la somme des fractions de part donne une ou plusieurs parts entières.

Titres de créance

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliqueront aux titres de créance que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les titres de créance peuvent être offerts séparément ou conjointement avec d'autres titres, selon le cas.

Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales relatives aux titres de créance offerts aux termes du présent prospectus. Les modalités et les dispositions particulières des titres de créance offerts aux termes d'un supplément de prospectus connexe, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente section s'appliquent à ces titres de créance, seront décrites dans le supplément de prospectus applicable.

Les titres de créance constitueront des obligations directes de la FPI, et ils pourraient être garantis par un membre du même groupe que la FPI ou par une personne qui a des liens avec la FPI. Les titres de créance pourraient constituer des dettes de premier rang ou subordonnées de la FPI, et ils pourraient être garantis ou non garantis, tel qu'il sera décrit dans le supplément de prospectus applicable. En cas d'insolvabilité ou de liquidation de la FPI, le remboursement des dettes subordonnées de la FPI, notamment les titres de créance subordonnés, sera subordonné en matière de paiement au paiement antérieur intégral de tous les autres passifs de la FPI (dont les dettes de premier rang), à l'exception de ceux dont le rang est égal en matière de paiement ou subordonné à celui de ces dettes subordonnées.

Les titres de créance seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes de fiducie (chacun, un « **acte de fiducie** ») qui, dans chaque cas, seront conclus entre la FPI et un fiduciaire (chacun, un « **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** »). Les déclarations faites dans les présentes se rapportant à un acte de fiducie et aux titres de créance qui

seront émis aux termes de cet acte sont un résumé de certaines dispositions prévues aux termes de celui-ci et ne se veulent pas exhaustives; elles sont soumises à l'ensemble des dispositions de l'acte de fiducie pertinent et présentées sous réserve de celles-ci.

Chaque acte de fiducie pourra prévoir que des titres de créance pourront être émis aux termes de celui-ci jusqu'à concurrence d'un capital global, qui pourra être autorisé à l'occasion par la FPI.

Les conditions propres à chaque émission de titres de créance seront décrites dans le supplément de prospectus s'y rapportant. Cette description comprendra, s'il y a lieu :

- a) la désignation, le capital global et les coupures autorisées des titres de créance;
- b) la devise ou l'unité monétaire dans laquelle les titres de créance pourront être souscrits, ainsi que la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et les intérêts sont payables (lorsqu'il ne s'agit pas de dollars américains);
- c) le pourcentage du capital pour lequel les titres de créance seront émis;
- d) la ou les dates d'échéance des titres de créance;
- e) le ou les taux annuels auxquels les titres de créance porteront intérêt (s'il y a lieu), ou le mode de calcul de ces taux (s'il y a lieu);
- f) les dates auxquelles les intérêts seront payables et les dates de référence de ces paiements;
- g) le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie du titre de créance aux termes de l'acte de fiducie suivant lequel les titres de créance seront émis;
- h) la désignation et les modalités des titres selon lesquelles les titres de créance seront offerts, le cas échéant, et le nombre de titres de créance qui seront offerts avec chaque titre;
- i) le fait que les titres de créance pourront ou non être rachetés au gré de l'émetteur ou appelés au rachat et, le cas échéant, les dispositions de ce rachat ou de cet appel;
- j) la question de savoir si les titres de créance seront émis sous forme nominative, au porteur ou sous la forme de titres globaux provisoires ou permanents, ainsi que le fondement de leur échange, de leur transfert et de leur propriété;
- k) les modalités d'échange ou de conversion;
- l) la question de savoir si les titres de créance seront subordonnés à d'autres passifs de la FPI et, le cas échéant, dans quelle mesure;
- m) les principales incidences fiscales découlant de la propriété des titres de créance, s'il y a lieu;
- n) les autres modalités et conditions importantes des titres de créance.

Les titres de créance peuvent être émis à divers moments et porter des dates d'échéance et des taux d'intérêt différents, en plus de présenter d'autres différences.

Tout supplément de prospectus offrant des titres de créance garantis sera conforme aux exigences de la rubrique 12 de l'Annexe 44-101A1 ou aux conditions d'une dispense de ces exigences, et comprendra une attestation de chaque garant, comme l'exigent la rubrique 21.1 de l'Annexe 44-101A1 et la rubrique 5.12 du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*.

La FPI remettra, avec le présent prospectus, un engagement aux commissions des valeurs mobilières selon lequel la FPI déposera, si des titres de créance sont placés aux termes du présent prospectus, l'information périodique et occasionnelle de tout garant qui est similaire à celle prévue à la rubrique 12.1 de l'Annexe 44-101A1 tant et aussi longtemps que les titres de créance sont émis et en circulation.

Un supplément de prospectus pourrait renfermer des modalités variables précises concernant les titres de créance qui ne sont pas mentionnées dans les options et les paramètres décrits dans le présent prospectus.

Coupures, inscription et transfert

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable à l'égard d'une série particulière de titres de créance, les titres de créance seront émis sous forme entièrement nominative (y compris sous forme globale) et en coupures et en multiples intégraux définis dans le supplément de prospectus applicable. Sauf dans le cas de titres à inscription en compte, les titres de créance peuvent être présentés aux fins d'inscription ou de transfert (leur formulaire de transfert ayant été dûment signé) au bureau principal du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie à Toronto, en Ontario, ou au bureau d'un agent des transferts désigné par la FPI à cette fin à l'égard des titres de créance, mentionné dans un supplément de prospectus. Des frais de service raisonnables peuvent être exigés pour certains transferts, conversions ou échanges des titres de créance. La FPI peut exiger le versement d'une somme devant couvrir les taxes ou impôts ou les autres droits gouvernementaux exigibles à cet égard. Le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie ou cet agent des transferts, selon le cas, effectuera le transfert, la conversion ou l'échange uniquement après qu'il aura été satisfait des documents attestant le titre de propriété et l'identité de l'auteur de la demande. Si un supplément de prospectus mentionne un agent des transferts en plus du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie initialement nommé par la FPI à l'égard d'une série de titres de créance, la FPI peut, à tout moment, révoquer la nomination de cet agent des transferts ou approuver tout changement d'établissement par lequel cet agent des transferts intervient.

Dans le cas de titres à inscription en compte, un ou des certificats globaux (un « **titre global** ») représentant ces titres de créance seront détenus par un dépositaire désigné (le « **dépositaire** ») pour le compte de ses adhérents. Ces titres de créance peuvent être souscrits ou transférés uniquement par l'entremise de ces adhérents, qui comprennent des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. Le dépositaire établira et tiendra des comptes d'inscription pour ses adhérents qui agissent pour le compte de porteurs véritables de ces titres de créance. Les droits des porteurs véritables de ces titres de créance seront représentés par des inscriptions dans les registres tenus par les adhérents. Les porteurs véritables de titres de créance émis sous forme d'inscription en compte n'auront droit à aucun certificat ni à aucun autre document attestant qu'ils en sont propriétaires, sauf dans certaines circonstances limitées. En règle générale, chaque porteur véritable recevra un avis d'exécution de l'adhérent auprès duquel les titres de créance sont souscrits, conformément aux pratiques et aux procédures de cet adhérent.

Paiement

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, le paiement du capital et de la prime (le cas échéant) sur un titre de créance s'effectuera en monnaie américaine sur remise du titre de créance au bureau du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie à Toronto, en Ontario. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, tout versement d'intérêts sur un titre de créance est immatriculé au plus tard à la fermeture des bureaux, à la date de référence pour le versement de ces intérêts.

Bons de souscription

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliqueront aux bons de souscription que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les bons de souscription peuvent être offerts séparément ou conjointement avec d'autres titres, selon le cas.

Les modalités particulières des bons de souscription, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente section s'appliquent à ces bons de souscription, seront décrites dans le supplément de prospectus

applicable. Les bons de souscription seront émis aux termes d'un acte de fiducie relatif aux bons de souscription. Le supplément de prospectus applicable comprendra les détails de l'acte de fiducie relatif aux bons de souscription régissant les bons de souscription offerts.

Les conditions propres à chaque émission de bons de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus s'y rapportant. Cette description comprendra, s'il y a lieu :

- a) le nombre de bons de souscription offerts et, s'ils sont offerts sous forme d'unités conjointement avec un autre titre, le nombre de bons de souscription ou toute fraction d'un bon de souscription offert conjointement avec cet autre titre;
- b) les titres sous-jacents aux bons de souscription;
- c) le prix d'exercice des bons de souscription;
- d) la date d'expiration des bons de souscription;
- e) le mode d'exercice des bons de souscription en vue d'obtenir des titres sous-jacents;
- f) le fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie pour les bons de souscription conformément à l'acte de fiducie relatif aux bons de souscription aux termes duquel les bons de souscription doivent être émis, s'il y a lieu;
- g) les incidences fiscales importantes liées à la propriété des bons de souscription (s'il y a lieu);
- h) les autres modalités et conditions importantes des bons de souscription.

Reçus de souscription

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliqueront aux reçus de souscription que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les reçus de souscription peuvent être offerts séparément ou avec d'autres titres, selon le cas.

Les modalités particulières des reçus de souscription, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente section s'appliquent à ces reçus de souscription, seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Les reçus de souscription seront émis conformément à une convention relative aux reçus de souscription. Le supplément de prospectus applicable présentera les modalités particulières de la convention relative aux reçus de souscription régissant les reçus de souscription qui y sont offerts.

Les conditions propres à chaque émission de reçus de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus s'y rapportant. Cette description comprendra, s'il y a lieu :

- a) le nombre de reçus de souscription offerts;
- b) le prix auquel les reçus de souscription seront offerts;
- c) les titres contre lesquels les reçus de souscription peuvent être échangés;
- d) la marche à suivre pour procéder à l'échange des reçus de souscription en vue d'obtenir des titres;
- e) le nombre de titres pouvant être échangés à l'exercice de chaque reçu de souscription;
- f) la désignation et les modalités des autres titres qui seront offerts avec les reçus de souscription, s'il y a lieu, ainsi que le nombre de reçus de souscription qui seront offerts avec chacun des titres;

- g) les incidences fiscales importantes liées à la propriété des reçus de souscription (s'il y a lieu);
- h) les autres modalités et conditions importantes des reçus de souscription.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION

La FPI a adopté une politique en matière de distribution, tel que le permet la déclaration de fiducie. Pour obtenir une description de la politique en matière de distribution de la FPI, se reporter à la rubrique « Distributions — Politique en matière de distribution » de la notice annuelle.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Les renseignements sur les ventes et les placements antérieurs de titres seront fournis comme l'exige un supplément de prospectus relativement au placement et à l'émission de titres aux termes de ce supplément de prospectus.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les renseignements sur la fourchette des cours et le volume de négociation des titres seront fournis selon les besoins pour l'ensemble des titres émis et en circulation de la FPI qui sont inscrits à la cote d'une bourse de valeurs, s'il y a lieu, dans chaque supplément de prospectus.

PORTEURS DE PARTS VENDEURS

Le présent prospectus peut également se rapporter à l'occasion au placement de parts au moyen d'un placement secondaire effectué par certains porteurs de parts vendeurs. Les modalités aux termes desquelles les parts seront offertes par les porteurs de parts vendeurs seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Le supplément de prospectus visant ou incluant tout placement des parts par des porteurs de parts vendeurs comprendra, s'il y a lieu :

- a) les noms des porteurs de parts vendeurs;
- b) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeurs sont propriétaires ou sur lesquelles ils exercent un contrôle ou une emprise;
- c) le nombre de parts placées pour le compte de chaque porteur de parts vendeur;
- d) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeurs seront propriétaires ou sur lesquelles ils exerceront un contrôle ou une emprise, que les parts soient détenues par des porteurs de parts vendeurs qui sont à la fois porteurs inscrits et propriétaires véritables, ou seulement l'un ou l'autre;
- e) si un porteur de parts vendeur a souscrit des parts qu'il détenait dans les 24 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, la date ou les dates où il les a souscrites;
- f) si un porteur de parts vendeur a souscrit les parts qu'il détenait dans les 12 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, le coût de ces titres pour le porteur de parts, calculé au total par titre.

INCIDENCES FISCALES

Le supplément de prospectus applicable pourra décrire certaines incidences fiscales à l'égard d'un investisseur qui acquiert des titres offerts aux termes de ce supplément, y compris, relativement aux investisseurs qui ne résident pas au Canada, dont les paiements du capital, de l'intérêt ou des distributions, s'il y a lieu, sur les titres seront

assujettis à une retenue d'impôt canadien des non-résidents. Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre une décision relative à l'achat des titres.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de décider d'investir dans des titres, les investisseurs éventuels devraient étudier avec soin les facteurs de risque et les autres renseignements qui figurent dans le présent prospectus et le supplément de prospectus applicable, et qui y sont intégrés par renvoi, notamment les risques dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire, lesquels sont intégrés par renvoi dans les présentes. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

Un placement dans les titres offerts aux termes des présentes est spéculatif et comporte un degré de risque élevé. Des risques et des impondérables supplémentaires, y compris ceux dont la FPI n'est pas au courant ou qui sont actuellement jugés peu importants, pourraient également devenir des facteurs importants qui ont une incidence sur la FPI et ses activités. La concrétisation de l'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement les risques suivants ainsi que les risques dont il est question dans la notice annuelle et les autres renseignements présentés ailleurs dans le présent prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, et dans le supplément de prospectus applicable et consulter leurs propres conseillers professionnels afin d'évaluer tout placement dans des titres de la FPI.

Rien ne garantit que les titres généreront un rendement positif à court ou à long terme.

Le fait de détenir des titres revêt un caractère spéculatif et comporte un degré de risque élevé et seuls les porteurs qui disposent de ressources financières suffisantes pour assumer de tels risques et qui n'ont pas besoin que leur investissement soit immédiatement liquide devraient en acheter. Les titres conviennent uniquement aux porteurs qui ont la capacité d'absorber la perte d'une partie ou de la totalité de leur investissement.

La direction de la FPI jouira d'un vaste pouvoir discrétionnaire relativement à l'affectation du produit net que reçoit la FPI dans le cadre de la vente de titres aux termes du présent prospectus et d'un supplément de prospectus futur.

La direction de la FPI pourrait affecter le produit net que la FPI reçoit dans le cadre d'une vente de titres d'une façon qui n'améliorera pas les résultats d'exploitation de la FPI ni la valeur des parts ou de ses autres titres émis et en circulation à l'occasion. L'utilisation non efficace de ces fonds par la direction pourrait entraîner des pertes financières pouvant avoir une incidence défavorable importante sur les activités de la FPI ou faire baisser le cours des titres de la FPI émis et en circulation à l'occasion.

La FPI pourrait vendre des parts additionnelles ou d'autres titres qui sont convertibles en parts ou échangeables contre des parts dans le cadre de placements subséquents ou émettre des parts additionnelles ou d'autres titres pour financer des acquisitions futures.

La FPI ne peut prévoir la taille ni le type de ventes ou d'émissions futures de titres ni l'incidence, s'il y a lieu, que ces ventes et ces émissions futures auront sur le cours des parts. La vente ou l'émission d'un nombre important de parts ou d'autres titres qui sont convertibles en parts ou susceptibles d'être échangés contre des parts, ou la perception qu'une telle vente ou une telle émission pourrait avoir lieu, est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur le cours des parts. Chaque fois que des parts ou d'autres titres qui sont convertibles en parts ou échangeables contre des parts seront émis ou vendus, les investisseurs subiront une dilution de leurs droits de vote et de leur participation économique dans la FPI. En outre, dans la mesure où les porteurs d'attributions de titres de capitaux propres ou d'autres titres convertibles de la FPI convertiront ou exerceront leurs titres et vendront les parts qu'ils auront obtenues, le cours des parts pourrait diminuer en raison du nombre de parts additionnelles qui seront offertes sur le marché.

Le cours des parts pourrait être instable et subir des fluctuations considérables en raison de nombreux facteurs dont plusieurs d'entre eux sont indépendants de la volonté de la FPI. Les facteurs qui pourraient contribuer à la fluctuation du cours des parts comprennent les suivants :

- a) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels de la FPI;
- b) les recommandations formulées par des analystes de la recherche sur les valeurs mobilières;
- c) les changements dans le rendement économique ou les évaluations du marché d'autres sociétés dans le secteur au sein duquel la FPI exerce ses activités;
- d) l'ajout ou le départ des hauts dirigeants et d'autres personnes clés de la FPI;
- e) les ventes réelles ou perçues de parts additionnelles;
- f) un rendement d'exploitation et financier qui diffère des prévisions de la direction, des analystes en valeurs mobilières et des investisseurs;
- g) les changements apportés à la réglementation qui touchent le secteur d'activités en général de la FPI ainsi que son entreprise et ses activités;
- h) les annonces d'aménagements et d'autres événements importants par la FPI ou ses concurrents;
- i) les fluctuations des coûts des matériaux et des services de production essentiels;
- j) l'évolution des marchés boursiers mondiaux, des économies à l'échelle mondiale et de la conjoncture du marché en général, comme les taux d'intérêt;
- k) les acquisitions ou les regroupements d'entreprises, les partenariats stratégiques, les coentreprises ou les engagements de capital importants mettant en cause la FPI ou ses concurrents;
- l) le rendement d'exploitation et le rendement du cours des actions d'autres sociétés que les investisseurs jugent comparables à la FPI ou en raison du manque de sociétés comparables au sein du marché;
- m) les nouveaux rapports sur les tendances, les préoccupations, les percées technologiques ou l'évolution de la concurrence, les modifications d'ordre réglementaire et toute autre question liée au secteur dans lequel la FPI exerce ses activités ou ses marchés cibles.

Il n'existe actuellement aucun marché par l'intermédiaire duquel les titres, à l'exception des parts et des débentures, peuvent être vendus.

Les souscripteurs des titres de créance, des bons de souscription, des reçus de souscription ou des parts souscrits aux termes du présent prospectus et de tout supplément de prospectus pourraient ne pas être en mesure de les revendre. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des titres, sauf les parts et les débentures, sur le marché secondaire, leur transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché de négociation actif sera créé pour les titres, à l'exception des parts et des débentures, ou, s'il est créé, qu'il sera maintenu, y compris pour les parts et les débentures. Le prix d'offre de ces titres pourrait être établi par voie de négociations entre la FPI et les preneurs fermes compte tenu de divers facteurs et pourrait ne pas avoir de lien avec les prix auxquels les titres seront négociés sur le marché public après un tel placement. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les porteurs de parts de la FPI pourraient être incapables de vendre des quantités importantes de parts sur les marchés publics sans appliquer une importante réduction sur le prix de leurs parts, s'ils réussissent à les vendre. Rien ne garantit qu'une liquidité suffisante existera pour la négociation des parts sur le marché et que la FPI continuera de respecter les exigences d'inscription de la TSX ou de toute autre bourse de valeurs.

Les titres de créance pourraient être non garantis et être de rang égal, quant au droit de paiement, à toutes les autres dettes non garanties futures de la FPI.

Les titres de créance pourraient être non garantis. Tous les titres de créance non garantis seront de rang égal quant au droit de paiement à toutes les autres dettes non garanties existantes et futures de la FPI. Les titres de créance pourraient être effectivement subordonnés à toutes les dettes garanties existantes et futures de la FPI, à hauteur de la valeur des actifs donnés en garantie de telles dettes. Si la FPI fait l'objet d'une faillite, d'une dissolution, d'une liquidation ou d'une restructuration, les porteurs de titres de créance garantis seront remboursés avant les porteurs de titres de créance non garantis, notamment les titres de créance, à hauteur de la valeur des actifs donnés en garantie de la dette. Dans ce cas, les porteurs de titres de créance pourraient ne pas recouvrer le capital des titres de créance ni toucher l'intérêt exigible sur ceux-ci.

En outre, la garantie éventuelle relative à des titres de créance ainsi que tout produit qui en sera tiré pourraient être assujettis à des privilèges de rang supérieur en faveur d'autres prêteurs et d'autres parties garanties et, par conséquent, chaque fois que les obligations garanties par des privilèges de rang supérieur sont en cours, les porteurs de ces titres de créance peuvent prendre des mesures relativement à la garantie (notamment entreprendre des procédures de mise en exécution de la garantie et contrôler la conduite de ces procédures).

Rien ne garantit qu'une note attribuée aux titres émis aux termes des présentes demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par l'agence de notation compétente. La révision à la baisse ou le retrait d'une note pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur marchande des titres.

La COVID-19 pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI.

À la suite de l'éclosion continue de la 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-isollement, 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. Vu la nature changeante de la pandémie de COVID-19, la direction continue de surveiller tous ses emplacements afin d'ajuster les politiques et les procédures si nécessaire pour assurer un milieu de travail et de vie sécuritaire. Une combinaison de mesures a été mise en place dans chacune des propriétés de la FPI en fonction des exigences des gouvernements étatiques et locaux et des recommandations des Centers for Disease Control and Prevention.

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, une diminution de la volonté de la population en général de voyager, 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. La contagion dans l'un des immeubles de la FPI ou dans un marché dans lequel la FPI exerce ses activités pourrait avoir une incidence défavorable sur l'occupation des immeubles de

la FPI, la réputation de la FPI ou l'attractivité du marché en question. Tous ces événements pourraient 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.

La durée de la pandémie de COVID-19 ainsi que sa gravité à l'échelle mondiale sont inconnues à l'heure actuelle. La pandémie pourrait s'aggraver, continuer d'entraîner de l'incertitude sur le plan économique en général dans certains marchés mondiaux clés et d'aggraver la conjoncture économique mondiale et ralentir la croissance économique. La cadence de la reprise qui suivra la pandémie de COVID-19 est impossible à prévoir de façon précise et pourrait être lente.

Tous les facteurs susmentionnés pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et, par conséquent, sur le cours des parts ou d'autres titres.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf comme cela est mentionné dans le présent prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, aucun fiduciaire ou membre de la direction de la FPI, ni aucun porteur de parts qui est propriétaire véritable de plus de 10 % des parts, ni aucune personne qui a un lien avec les personnes précitées, ni aucun membre du même groupe que ces personnes, n'a un intérêt important, directement ou indirectement, dans une opération conclue au cours des trois dernières années ou dans une opération projetée qui a eu ou aurait une incidence importante sur la FPI ou sur l'une ou l'autre de ses filiales.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives un placement de titres seront traitées, pour le compte de la FPI, par Goodmans LLP, conseillers juridiques canadiens de la FPI, et par Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, PLLC, conseillers juridiques américains de la FPI. En outre, certaines questions d'ordre juridique relatives à un placement et à une vente de titres seront traitées pour le compte des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte par les conseillers juridiques qu'ils auront désignés au moment de ce placement et de cette vente en ce qui a trait aux questions de droit canadien et, s'il y a lieu, de droit américain ou étranger. En date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Goodmans LLP et de Mitchell, Williams, Selig, Gates & Woodyard, PLLC étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

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

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, de Toronto, en Ontario. KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. est indépendante de la FPI conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à son audit des états financiers consolidés de la FPI au Canada. 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.

PROMOTEUR

BSR a pris l'initiative de fonder et de constituer la FPI et peut, par conséquent, être considérée comme un promoteur de la FPI pour les besoins de la législation en valeurs mobilières applicable.

DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION

Les souscripteurs initiaux de titres dont la conversion, l'échange ou l'exercice permet d'acquérir d'autres titres de la FPI auront un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre la FPI relativement à la conversion, à l'échange ou à l'exercice de ces titres. Ce droit contractuel de résolution confère à ces souscripteurs initiaux le droit de recevoir, à la remise des titres sous-jacents, la somme versée relativement aux titres convertibles, échangeables ou susceptibles d'exercice en question (ainsi que toute somme additionnelle versée à la conversion, à l'échange ou à l'exercice) si le présent prospectus, le supplément de prospectus applicable ou toute modification qui y est apportée contiennent de l'information fausse ou trompeuse, pourvu que : (i) la conversion, l'échange ou l'exercice ait lieu dans les 180 jours suivant la date de souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable; et (ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable. Ce droit contractuel de résolution est conforme aux droits de résolution et sanctions civiles dont il est question à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) (la « **Loi sur les valeurs mobilières** ») et s'ajoute à tout autre droit et recours dont le souscripteur initial peut se prévaloir en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* ou de toute autre façon prévue par la loi.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, le texte qui suit est une description des droits de résolution et sanctions civiles. La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus, du supplément de prospectus et des modifications, ainsi que le droit de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci se rapportant aux titres souscrits ne lui a pas été transmis. Cependant, le souscripteur de titres placés dans le cadre d'un placement au cours du marché effectué par la FPI ne dispose pas de ces droits à l'égard de ces titres dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci n'est pas transmis, ainsi que l'autorise la partie 9 du Règlement 44-102.

Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci relatifs aux titres souscrits contient de l'information fausse ou trompeuse. Ces actions doivent être exercées dans des délais déterminés par la loi applicable. La non-transmission du prospectus relatif aux titres souscrits n'a aucune incidence sur l'exercice de ces droits à l'encontre de la FPI ou de ses mandataires. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de titres convertibles, échangeables ou exerçables pour d'autres titres de la FPI, 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 et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

Sauf indication contraire, dans le présent prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est respectivement donné ci-après. Le singulier comprend le pluriel, et inversement, et le féminin comprend le masculin, et inversement.

« **acte de fiducie** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des titres — Titres de créance »;

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

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

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

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

« **COVID-19** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs »;

« **débentures** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % d'un capital global de 40 000 000 \$ US de la FPI émises le 3 septembre 2020;

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

« **dépositaire** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des titres — Titres de créance »;

« **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 »;

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des titres — Titres de créance »;

« **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*;

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

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

« **Loi sur les valeurs mobilières** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Droits contractuels de résolution ».

« **marge du RON** » 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)*;

« **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 »;

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

« **parts de catégorie B** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de couverture du présent prospectus;

« **parts différées** » désigne les parts différées de la FPI émises aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à usage multiple modifié et mis à jour daté du 10 mars 2020;

« **porteurs de Bailey et de Hughes** » a le sens qui est donné à ce terme sur la page de couverture du présent prospectus;

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

« **prospectus** » désigne le présent prospectus simplifié de la FPI qui vise le placement des titres;

« **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 »;

« **reçus de souscription** » a le sens qui est donné à ce terme à la page de couverture du présent prospectus;

« **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 à la rubrique « Mode de placement »;

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

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

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

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

« **titre global** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Description des titres — Titres de créance »;

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

« **titres de créance** » a le sens qui est donné à ce terme à la page de couverture du présent prospectus;

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

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

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

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

Le 1^{er} décembre 2021

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, 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

Le 1^{er} décembre 2021

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, 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 TRUST, LLC

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

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

Au nom du conseil d'administration

(signé) *Daniel Oberste*
Administrateur

(signé) *Blake Brazeal*
Administrateur