

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus 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 d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de ces lois. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du Fonds de placement immobilier PRO, au 2000, rue Peel, bureau 758, Montréal (Québec) H3A 2W5, au numéro de téléphone 514 933-9552 ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 25 septembre 2014



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

20 010 000 \$

8 700 000 unités placées

Le présent prospectus simplifié autorise le placement (le « **placement** ») de 8 700 000 unités (les « **unités placées** ») du Fonds de placement immobilier PRO (le « **FPI** ») au prix de 2,30 \$ par unité placée (le « **prix d'offre** ») aux termes d'une convention de prise ferme (la « **convention de prise ferme** ») datée du 25 septembre 2014 intervenue entre, d'une part, le FPI et, d'autre part, la Corporation Canaccord Genuity (« **Canaccord** »), Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Raymond James Ltée, Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs Mobilières Dundee Ltée (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Chaque unité placée se compose d'une part du capital du FPI (une « **part** ») et de la moitié d'un (la « **fraction** ») bon de souscription de parts du FPI (chaque bon de souscription entier, un « **bon de souscription** »). Chaque bon de souscription entier donne à son porteur le droit d'acquérir une part (chacune, une « **part visée par un bon de souscription** ») à un prix d'exercice de 2,65 \$ par part visée par un bon de souscription (le « **prix d'exercice** »), sous réserve des ajustements usuels, à tout moment après la clôture du placement (la « **clôture** ») jusqu'à 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017 (la « **date d'expiration** »). Le prix d'offre des unités placées a été fixé par voie de négociation entre le FPI et les preneurs fermes.

À moins d'indication contraire, l'information figurant dans le présent prospectus simplifié est fondée sur certaines hypothèses concernant le prix d'offre et sur le nombre d'unités placées qui sont incluses dans le placement, sous réserve d'une décision définitive que le FPI et les preneurs fermes auront prise d'un commun accord.

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province d'Ontario. Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié au Canada et mise principalement sur les marchés principaux et secondaires partout au Canada. Les parts actuellement en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « **Bourse de croissance** ») sous le symbole « PRV.UN ». Le 24 septembre 2014, soit le dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance s'établissait à 2,22 \$. La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription des parts, des parts visées par des bons de souscription et des bons de souscription placés aux termes du présent prospectus simplifié à sa cote. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la Bourse de croissance.

**Un placement dans les unités placées comporte des risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » pour une présentation de certains facteurs dont les souscripteurs éventuels et leurs conseillers devraient tenir compte au moment d'évaluer l'opportunité d'investir dans les unités placées.**

**Prix : 2,30 \$ par unité placée**

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes<sup>1)</sup></u>	<u>Produit net revenant au FPI<sup>2)</sup></u>
Par unité placée .....	2,30 \$	0,1380 \$	2,1620 \$
Placement total <sup>3)</sup> .....	20 010 000 \$	1 200 600 \$	18 809 400 \$

Notes :

- 1) Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes recevront une rémunération correspondant à 0,1380 \$ par unité placée, soit 6,0 % du produit brut tiré du placement (la « **rémunération des preneurs fermes** »), mais à l'exclusion du produit tiré de la vente d'unités placées aux souscripteurs qui sont directement présentés par le FPI (la « **liste présidentielle** »), à l'égard de laquelle ils recevront une commission de 0,0690 \$ par unité placée, soit 3,0 % du produit brut tiré de la vente en question. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais du placement, estimés à 900 000 \$.
- 3) Le FPI a octroyé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») leur permettant de souscrire i) jusqu'à 1 305 000 unités placées additionnelles (les « **unités placées additionnelles** ») à un prix de 2,30 \$ par unité placée additionnelle, ii) jusqu'à 1 305 000 parts additionnelles (les « **parts additionnelles** ») au prix de 2,25 \$ par part additionnelle, iii) jusqu'à 652 500 bons de souscription additionnels (les « **bons de souscription additionnels** ») à un prix de 0,10 \$ par bon de souscription additionnel ou iv) une combinaison de parts additionnelles et/ou de bons de souscription additionnels tant que le nombre total de parts additionnelles et de bons de souscription additionnels pouvant être émis aux termes de l'option de surallocation ne dépasse pas 15 % du nombre total de ces titres vendus dans le cadre du placement, qui peut être exercée en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivent la clôture afin de couvrir les surallocations par rapport à l'émission, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais du placement) totaliseront, respectivement, 23 011 500 \$, 1 380 690 \$ et 21 630 810 \$. Le présent prospectus simplifié autorise le placement de l'option de surallocation et des unités placées additionnelles, des parts additionnelles ou des bons de souscription additionnels (et des parts devant être émises à l'exercice de bons de souscription additionnels) pouvant être émis à l'exercice de celle-ci. Se reporter à la rubrique « Mode de placement » et au tableau ci-après. L'acquéreur des titres visés par la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

(suite à la page suivante)

(suite de la page couverture)

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Nombre maximum de titres</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Option de surallocation	Option permettant d'acquérir jusqu'à 1 305 000 unités placées additionnelles et/ou 1 305 000 parts additionnelles et/ou 652 500 bons de souscription additionnels	Période de 30 jours qui suit la clôture	2,30 \$ par unité placée  2,25 \$ par part additionnelle  0,10 \$ par bon de souscription additionnel

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les unités placées, sous les réserves d'usage concernant leur vente préalable et leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme décrite à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du FPI, et par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte des preneurs fermes, quant à certaines questions d'ordre juridique concernant le placement.

Parallèlement à la clôture du placement, le FPI a l'intention de conclure un placement privé (le « **placement privé simultané** ») avec Lotus Crux (terme défini aux présentes), dans le cadre duquel Lotus Crux achètera dans le cadre d'un placement privé des unités du FPI d'une valeur d'environ 5,0 millions de dollars (chacune, une « **unité visée par le placement** ») au prix d'offre par unité visée par le placement; chaque unité visée par le placement se composera d'une part (chacune, une « **part visée par le placement** ») et d'une fraction d'un bon de souscription de parts du FPI (chaque bon de souscription entier, un « **bon de souscription visé par le placement** »). Chaque bon de souscription visé par le placement entier donne à son porteur le droit d'acheter une part (chacune, une « **part visée par un bon de souscription dans le cadre du placement** ») au prix d'exercice par unité visée par un bon de souscription dans le cadre du placement, sous réserve des ajustements usuels, à tout moment après la clôture du placement jusqu'à 17 h (heure de Montréal) à la date d'expiration. Les bons de souscription visés par le placement seront créés et émis conformément aux modalités de la convention relative aux bons de souscription (terme défini aux présentes). Le présent prospectus n'autorise pas le placement des unités visées par le placement devant être émises dans le cadre du placement privé simultané. Les unités visées par le placement émises dans le cadre du placement privé simultané devront être détenues pendant une période de quatre mois prévue par la loi. Le placement privé simultané est assujéti à plusieurs conditions, dont la conclusion de documents définitifs, la clôture simultanée du placement, la renonciation par le FPI aux conditions énoncées dans la huitième convention d'acquisition (terme défini aux présentes) et l'approbation de la Bourse de croissance. La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription des parts visées par le placement, des unités visées par un bon de souscription dans le cadre du placement et des bons de souscription visés par le placement à sa cote. L'inscription de ces titres est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la Bourse de croissance. Se reporter à la rubrique « Placement privé simultané ».

**Canaccord a accordé le crédit-relais (terme défini aux présentes) au FPI, et Valeurs Mobilières TD Inc. est membre du même groupe qu'une banque canadienne qui a accordé la facilité de crédit renouvelable (terme défini aux présentes) au FPI. Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à Canaccord et à Valeurs Mobilières TD Inc. au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le FPI a l'intention d'affecter une partie du produit net au remboursement d'une tranche d'environ 2,6 millions de dollars de la dette contractée auprès d'une banque canadienne qui est membre du même groupe que Valeurs Mobilières TD Inc. et au remboursement du crédit-relais. Se reporter aux rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».**

Les souscriptions d'unités placées seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans avis. La clôture devrait avoir lieu le 30 septembre 2014 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard 42 jours après la date du visa du prospectus simplifié définitif. Il est prévu que les parts et les bons de souscription qui forment les unités placées seront émis sous forme d'inscription en compte et peuvent être attestés par un ou plusieurs certificats globaux ou par des titres sans certificat délivrés au nom de Services de compensation et de dépôt CDS inc. (« **CDS** ») ou de son prête-nom. Aucun certificat attestant les parts ou les bons de souscription qui forment les unités placées ne sera délivré aux souscripteurs, sauf dans certaines circonstances limitées, et l'inscription sera faite au service de dépositaire de CDS. Les souscripteurs d'unités placées ne recevront qu'un avis d'exécution des preneurs fermes ou d'un autre courtier en valeurs inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'entremise duquel la participation véritable dans les unités placées est souscrite.

Sous réserve de la législation applicable, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du placement, attribuer des titres en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts et des bons de souscription à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Les preneurs fermes proposent d'offrir les unités placées initialement au prix d'offre. **Après s'être raisonnablement efforcés de vendre la totalité des unités placées au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent par la suite réduire à l'occasion le prix de vente pour les investisseurs afin de vendre le reste des unités placées. Cette réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant au FPI. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Le rendement d'un placement dans les unités placées n'est pas comparable à celui d'un placement dans un titre à revenu fixe. La récupération d'un placement initial dans des unités placées est assujéti à des risques et le rendement que l'on prévoit tirer d'un tel placement est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement. **Même si le FPI a l'intention de verser des distributions d'une tranche de son encaisse disponible aux porteurs de parts (terme défini aux présentes), ces distributions en espèces peuvent être réduites ou suspendues.** La capacité du FPI de verser des distributions et le montant réellement distribué, le cas échéant, seront tributaires de plusieurs facteurs, dont le rendement financier des filiales du FPI, des dettes, des obligations contractuelles, des besoins en fonds de roulement, des besoins en capitaux dans le futur et des risques liés aux activités du FPI qui comprennent la capacité du FPI à conclure des acquisitions conformes à son plan d'affaires, à disposer d'un accès suffisant à des capitaux à des conditions favorables pour le FPI ainsi que d'autres risques de ce genre. De plus, la valeur marchande des parts et des bons de souscription peut diminuer si les distributions en espèces du FPI sont réduites et/ou sont suspendues dans le futur, et la diminution pourrait être importante. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

**Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des bons de souscription achetés aux termes du présent prospectus simplifié. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, 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.** La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription des parts, des parts visées par des bons de souscription et des bons de souscription placés aux termes du présent prospectus simplifié à sa cote. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la Bourse de croissance. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

**Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, étant donné qu'il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Le FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la LIR (terme défini aux présentes) et il offre et vend ses parts dans le public. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre législation.**

Les investisseurs doivent savoir que l'acquisition, la détention ou la disposition des titres décrits dans le présent prospectus simplifié peut avoir des incidences fiscales au Canada ou ailleurs selon la situation particulière de chaque investisseur. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à ces incidences fiscales. Le rendement après impôts d'un investissement dans des unités placées pour les porteurs de parts assujéti à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI sur les parts, lesquelles distributions peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou faire l'objet d'un report d'impôt. Cette composition peut changer au fil du temps, ce qui aura un effet sur le rendement après impôts des porteurs de parts. Se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Facteurs de risque ».

**Les investisseurs qui ne sont pas résidents du Canada aux fins de l'impôt devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences que le placement peut avoir pour eux.**

**Des limites sont applicables à la propriété des parts par des non-résidents du Canada, comme il est décrit dans la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour du FPI intervenue le 11 mars 2013. Se reporter à la rubrique « Description de la fiducie et des parts – Restriction relative à la propriété par des non-résidents » dans la notice annuelle (terme défini ci-après).**

Le bureau principal, bureau de direction et siège social du FPI est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, Montréal (Québec) H3A 2W5.

## TABLE DES MATIÈRES

AVIS CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	1	RELATION AVEC LOTUS CRUX ET LOTUS CRUX ACQUISITION .....	33
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS .....	2	EMPLOI DU PRODUIT .....	36
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR .....	3	STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ ....	37
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	3	PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS .....	37
QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL .....	3	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS ..	38
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	4	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS ....	39
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION ..	5	DESCRIPTION DES UNITÉS PLACÉES .....	39
GLOSSAIRE .....	6	MODE DE PLACEMENT .....	42
ACTIVITÉ DU FPI .....	11	PLACEMENT PRIVÉ SIMULTANÉ .....	44
FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT .....	12	FACTEURS DE RISQUE .....	44
STRATÉGIES DE CROISSANCE .....	14	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	52
FAITS RÉCENTS .....	16	INTÉRÊT DES EXPERTS .....	60
LE PORTEFEUILLE PRO FORMA .....	17	AUDITEUR ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....	61
APERÇU DES MARCHÉS CIBLES DU FPI ....	21	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	61
LES ACQUISITIONS .....	25	ATTESTATION DU FPI .....	A-1
ÉVALUATION DES IMMEUBLES VISÉS PAR LES ACQUISITIONS .....	31	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES ...	A-2

## AVIS CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus simplifié renferme des énoncés prospectifs au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières, qui traduisent les attentes actuelles de la direction en ce qui concerne notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires à venir. Les énoncés prospectifs ne sont que les opinions, les attentes et les intentions de la direction et ne sont pas des garanties de rendement. Dans la mesure du possible, des verbes tels que « croire », « s'attendre à », « estimer », « avoir l'intention de », la forme future ou conditionnelle de ces verbes, ainsi que des expressions analogues ont été utilisés dans la formulation de ces énoncés prospectifs. Certains des énoncés prospectifs spécifiques qui figurent dans le présent prospectus simplifié comprennent, notamment, des énoncés à l'égard de ce qui suit :

- l'intention et la capacité du FPI de conclure le placement et le placement privé simultanément;
- l'intention du FPI de distribuer une partie de son encaisse disponible aux porteurs de titres et le montant de ces distributions;
- la capacité du FPI d'exécuter ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions du FPI aux porteurs de parts;
- les énoncés se rapportant aux acquisitions (terme défini aux présentes) et au rendement des immeubles visés par les acquisitions (terme défini aux présentes);
- les dépenses en immobilisations que le FPI doit engager à l'égard des immeubles visés par les acquisitions;
- l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI (terme défini aux présentes);
- la réalisation attendue et le mode de financement des acquisitions;
- le taux d'occupation prévu des immeubles visés par les acquisitions;
- l'intention du FPI de conclure la convention d'investissement stratégique (terme défini aux présentes) et la convention de soutien (terme défini aux présentes);
- l'incidence des acquisitions sur le rendement financier du FPI;
- l'emploi du produit net tiré du placement et du placement privé simultanément, y compris dans l'éventualité où certaines des acquisitions ne seraient pas réalisées et/ou l'option de surallocation serait exercée.

Ces énoncés prospectifs traduisent les opinions de la direction en ce qui concerne des événements futurs et ils sont fondés sur des renseignements dont la direction dispose actuellement. Les énoncés prospectifs s'appuient sur d'importants risques connus et inconnus, des incertitudes et des hypothèses. Le potentiel de croissance future du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, les conditions concurrentielles, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futures, l'acquisition de chacun des immeubles visés par les acquisitions, le maintien des tendances au sein du secteur, les niveaux d'endettement futurs, la capacité d'obtenir du financement par capitaux propres et par emprunt selon des modalités acceptables pour le FPI, l'absence de modification des lois fiscales actuellement en vigueur, ainsi que le maintien de la conjoncture économique actuelle figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que nos résultats, notre rendement ou nos réalisations réels diffèrent sensiblement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs qu'expriment ou que sous-entendent ces énoncés prospectifs, y compris, notamment, les risques et incertitudes se rapportant aux immeubles du FPI, à nos attentes comportant les taux d'occupation futurs de nos immeubles, y compris les risques et incertitudes présentés à la rubrique « Facteurs de risque » et ailleurs dans nos documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs devaient se révéler inexacts, les résultats, le rendement ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié. Ces facteurs devraient être examinés attentivement et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Même si les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, nous ne pouvons garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Les présents énoncés prospectifs sont valables à la date du présent prospectus simplifié ou, dans le cas des documents intégrés aux présentes par renvoi, à la date de ces documents ou précisée dans ceux-ci, et nous n'avons pas l'intention de mettre à jour ces énoncés prospectifs, ni n'assumons quelque obligation de le faire, sauf si la loi l'exige. Nous ne pouvons garantir que ces énoncés s'avéreront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux que prévoient ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties de rendement futur et que, par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve en raison de leur incertitude inhérente.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Le résultat opérationnel net (« **RON** »), les flux de trésorerie opérationnels (« **FTO** ») et les flux de trésorerie opérationnels ajustés (« **FTOA** ») sont des mesures de performance qui sont souvent utilisées par des fonds de placement immobilier. Le FPI estime que le RON et les FTO sont des mesures importantes de la performance opérationnelle, tandis que les FTOA constituent une mesure importante de la performance économique et sont représentatifs de la capacité du FPI à verser des distributions. Le RON, les FTO et les FTOA ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (les « **IFRS** ») et n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS. Le RON du FPI est équivalent aux revenus locatifs nets, qui constituent une mesure définie par les IFRS. Le résultat net est la mesure définie par les IFRS la plus directement comparable aux FTO et aux FTOA.

Le « **RON** » désigne les produits tirés des immeubles productifs de revenus, déduction faite des charges opérationnelles des immeubles comme les taxes et impôts, les services publics, les frais d'administration généraux des immeubles, les salaires, la publicité, les réparations et l'entretien. Le RON ne comprend pas les charges d'intérêt ni les autres charges au titre de l'amortissement.

Les « **FTO** » désignent le résultat net du FPI calculé conformément aux IFRS, compte non tenu : i) des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) des profits (ou des pertes) à la vente d'immeubles de placement; iii) des ajustements de la juste valeur et des autres incidences des parts rachetables classées en tant que passifs; iv) des coûts d'acquisition comptabilisés en charges par suite de l'achat d'un immeuble ayant été comptabilisé comme un regroupement d'entreprises; et v) de la charge d'impôt différé et de l'amortissement ainsi que de certains autres ajustements sans effet sur la trésorerie compte tenu des ajustements apportés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des participations dans des coentreprises et des participations ne donnant pas le contrôle, calculés de façon à ce que la présentation des FTO soit comparable à celle des immeubles consolidés.

Les « **FTOA** » s'entendent des FTO du FPI, sous réserve de certains ajustements, notamment : i) l'amortissement des ajustements au titre de l'évaluation à la juste valeur de marché des emprunts hypothécaires pris en charge, l'amortissement des coûts de financement différés, l'amortissement des avantages incitatifs à la location, des coûts de location, des ajustements du loyer selon la méthode linéaire et de la charge de rémunération relative aux régimes incitatifs à base de parts; et ii) la déduction d'une réserve au titre des investissements de maintien normalisés et des coûts de location normalisés, comme il a été établi par le FPI. Les fiduciaires (au sens attribué à ce terme dans les présentes) pourraient, à leur gré, apporter d'autres ajustements aux FTOA.

La direction estime que les FTOA du FPI constituent une mesure de la performance utile pouvant aider les investisseurs potentiels à évaluer un investissement dans le FPI. Notamment, la direction considère les FTOA comme une mesure significative du rendement des flux de trésorerie, car ils mesurent plus précisément les flux de trésorerie normalisés et effectifs que ne le font les flux de trésorerie opérationnels calculés selon les IFRS, lesquels reflètent les fluctuations saisonnières du fonds de roulement et d'autres éléments. Le FPI compte analyser ses distributions au comptant à la lumière des FTOA afin d'évaluer la stabilité des distributions au comptant qu'il verse aux porteurs de parts.

Le RON, les FTO et les FTOA ne sauraient être considérés comme des substituts du résultat net ou des flux de trésorerie opérationnels établis en conformité avec les IFRS. La méthode employée par la direction pour calculer le RON, les FTO et les FTOA pourrait différer de celle utilisée par d'autres émetteurs et, par conséquent, le RON, les FTO et les FTOA ajustés qu'elle obtient pourraient ne pas être comparables à ceux présentés par d'autres émetteurs.



## **DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR**

Le présent prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi comprennent des données et des prévisions sur le marché et le secteur qui sont tirées de sources externes, de publications sectorielles et de renseignements publics. Le FPI est d'avis que ces données sur le marché et le secteur sont exactes. Les sources externes indiquent habituellement que les renseignements qu'elles comportent sont tirés de sources jugées fiables, mais rien ne garantit l'exactitude ni l'exhaustivité des renseignements qu'elles comprennent. Bien que le FPI estime que les renseignements sont fiables, ni le FPI ni les preneurs fermes n'ont vérifié de façon indépendante les données qui proviennent de sources externes dont il est question dans le présent prospectus simplifié, ni n'ont analysé ou vérifié les études ou les enquêtes sous-jacentes sur lesquelles se fondent ces sources ou que citent ces sources, ni n'ont vérifié les hypothèses économiques sur lesquelles se fondent ces sources.

## **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Cassels Brock & Blackwell LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la LIR et sous réserve des dispositions d'un régime particulier, pourvu que le FPI soit admissible en tout temps en tant que « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR) ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la catégorie 1 et la catégorie 2 de la Bourse de croissance), les parts (y compris les parts acquises à l'exercice d'un bon de souscription) constitueront un placement admissible pour les fiducies régies par un REER (terme défini aux présentes), un FERR (terme défini aux présentes), un régime de participation différée aux bénéficiaires, un CELI (terme défini aux présentes), un régime enregistré d'épargne-études et un régime enregistré d'épargne-invalidité (collectivement, les « régimes »). De plus, si les bons de souscription sont inscrits à la cote d'une bourse de valeurs désignée aux fins de la LIR ou si le FPI n'est pas un rentier, un bénéficiaire, un employeur ou un souscripteur à l'égard d'un régime ou un titulaire d'un régime régissant celui-ci et n'a pas de lien de dépendance avec chacune de ces personnes, les bons de souscription seront également des placements admissibles pour les régimes.

Malgré ce qui précède, si les parts et les bons de souscription constituent un « placement interdit » (terme défini dans la LIR) pour une fiducie régie par un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, devra payer une pénalité fiscale prévue par la LIR. Les parts (y compris les parts acquises à l'exercice d'un bon de souscription) et les bons de souscription constitueront généralement un « placement interdit » pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, i) a un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la LIR ou ii) détient une « participation notable » (terme défini dans la LIR) dans le FPI. Généralement, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER et d'un FERR détiendra une participation notable dans le FPI si le titulaire ou le rentier et/ou des personnes ayant un lien de dépendance avec lui ont la propriété, directement ou indirectement, d'au moins 10 % de la juste valeur marchande des parts. En outre, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si les parts constituent des « biens exclus » (terme défini dans la LIR). Les souscripteurs éventuels qui entendent détenir leurs parts, leurs parts visées par des bons de souscription et leurs bons de souscription dans le cadre d'un CELI, d'un REER ou d'un FERR devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard de l'application de ces règles compte tenu de leur situation particulière.

Les actions d'une société canadienne qui est propriétaire de titres d'une filiale reçus à la suite du rachat en nature de parts par le FPI pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait avoir des incidences défavorables sur le régime ou encore le bénéficiaire ou le rentier aux termes de celui-ci. Par conséquent, les régimes qui détiennent des parts (y compris des parts visées par des bons de souscription) devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

## **QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL**

Certains termes utilisés dans le présent prospectus simplifié sont définis à la rubrique « Glossaire ». Le terme « dollar » et le symbole « \$ » renvoient au dollar canadien, tandis que le symbole « \$ US » renvoie au dollar américain. Sauf indication contraire, l'information qui figure dans le présent prospectus simplifié repose sur l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation ne serait pas exercée.

Sauf si le contexte ne s'y prête pas, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent prospectus simplifié, les termes « FPI », « nous » et « notre » renvoient au FPI et à ses filiales, y compris SC FPI PRO (terme défini aux présentes), de façon regroupée; dans le cas des activités entreprises par un prédécesseur titulaire des mêmes droits que le FPI ou ses entités, ils comprennent chaque prédécesseur titulaire des mêmes droits.

Malgré ce qui précède, aux fins des avis donnés à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et de l'avis donné à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », « FPI » renvoie au Fonds de placement immobilier PRO uniquement et non à ses filiales ou à ses prédécesseurs titulaires des mêmes droits.

Dans le présent prospectus simplifié, le terme « direction » désigne les personnes qui agissent en qualité de chef de la direction et de chef des finances du FPI ainsi que les personnes qui sont les membres de la haute direction du FPI ou agissent en cette qualité et sont les dirigeants ou les employés du gestionnaire. La direction ou une personne agissant pour son compte fait toute déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié en sa qualité de membre de la direction du FPI et non en son nom personnel.

Vous devriez vous fier uniquement à l'information donnée dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Le FPI et les preneurs fermes n'ont autorisé personne à fournir de l'information supplémentaire ou différente de celle donnée dans le présent prospectus simplifié. Le FPI et les preneurs fermes n'offrent les unités placées que dans les territoires où la législation autorise de tels placements et qu'aux personnes à qui la législation nous autorise de le faire. L'information que contient le présent prospectus simplifié (y compris les documents intégrés par renvoi aux présentes) n'est valable qu'à la date du présent prospectus simplifié (ou à la date des documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui est précisée dans ceux-ci, selon le cas), sans égard à la date de transmission du présent prospectus simplifié ou de quelque vente des unités placées. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du FPI peuvent avoir changé depuis la date du présent prospectus simplifié.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**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 gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au FPI, au 2000, rue Peel, bureau 758, Montréal (Québec) H3A 2W5, numéro de téléphone 514 933-9552, ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Les documents ci-dessous, déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités analogues de chaque province du Canada, sont expressément intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) le modèle de présentation destinée aux investisseurs daté du 10 septembre 2014 (la « **présentation destinée aux investisseurs** »);
- b) le modèle de sommaire des modalités indicatif daté du 10 septembre 2014 (le « **sommaire des modalités indicatif** »);
- c) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI au 30 juin 2014 et pour les périodes de trois et de six mois closes à cette date, ainsi que les notes complémentaires;
- d) le rapport de gestion du FPI pour les périodes de trois et de six mois closes le 30 juin 2014;
- e) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction datée du 12 mai 2014 qui a été envoyée aux porteurs de parts dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 10 juin 2014;
- f) la notice annuelle du FPI datée du 29 avril 2014 pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 (la « **notice annuelle** »);
- g) les états financiers consolidés audités du FPI au 31 décembre 2013 et pour la période de 13 mois close à cette date, ainsi que les notes complémentaires et le rapport des auditeurs connexe;
- h) le rapport de gestion du FPI pour la période de 13 mois close le 31 décembre 2013 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- i) la déclaration d'acquisition d'entreprise du FPI datée du 13 février 2014 concernant l'acquisition des deux immeubles commerciaux situés au 370, rue Connell, à Woodstock, au Nouveau-Brunswick, et au 3200-3260, rue Guénette, à Montréal, au Québec.

Les documents de même nature que ceux mentionnés ci-dessus, les déclarations de changement important et déclarations d'acquisition d'entreprise (sauf les déclarations de changement importantes confidentielles) et les autres documents dont il est question à la rubrique 11.1 de l'Annexe 44-101A1, que le FPI dépose auprès des autorités en valeurs mobilières après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

**Malgré toute indication contraire aux présentes, toute déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans un document qui y est intégré ou qui est réputé y être intégré par renvoi, sera réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où une telle déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans un autre document ultérieurement déposé qui y est ou est réputé également intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cette déclaration. Il n'est pas nécessaire que la déclaration de modification ou de remplacement indique qu'elle a modifié ou remplacé une déclaration antérieure ou comporte d'autres renseignements indiqués dans le document qu'elle modifie ou remplace. La formulation d'une déclaration de modification ou de remplacement n'est pas réputée être une reconnaissance à quelque fin que la déclaration de modification ou de remplacement constituait, au moment où elle a été faite, une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission d'énoncer un fait important dont la mention est requise ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas fautive ou trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera réputée faire partie du présent prospectus simplifié que dans la mesure où elle est ainsi modifiée ou remplacée.**

#### **DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION**

La présentation destinée aux investisseurs et le sommaire des modalités indicatif ne font pas partie du présent prospectus, dans la mesure où le contenu du modèle de ces documents de commercialisation a été modifié ou remplacé par un énoncé contenu dans le présent prospectus.

Le « modèle » de tout autre « document de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui est déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces du Canada dans le cadre du placement après la date des présentes, mais avant la fin du placement des titres aux termes du présent prospectus sera réputé intégré par renvoi dans les présentes.



## GLOSSAIRE

Les termes suivants qui sont utilisés dans le présent prospectus simplifié ont le sens qui leur est donné ci-après :

- « **acquisition** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Les acquisitions – Conventions d’acquisition » »;
- « **agent chargé des bons de souscription** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des unités placées – Bons de souscription »;
- « **agent des transferts** » désigne Société de fiducie financière Equity, en sa qualité d’agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts, à son bureau principal de Toronto, en Ontario;
- « **ARC** » désigne l’Agence du revenu du Canada;
- « **bon de souscription** » désigne un bon de souscription de parts du FPI qui donne à son porteur le droit d’acquérir la moitié d’une part visée par un bon de souscription à un prix d’exercice de 2,65 \$ par part visée par un bon de souscription à tout moment après la clôture jusqu’à 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017 conformément aux modalités de la convention relative aux bons de souscription;
- « **bon de souscription visé par le placement** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;
- « **bons de souscription additionnels** » désigne les bons de souscription additionnels, le cas échéant, émis aux termes de l’option de surallocation;
- « **bons de souscription de catégorie B** » désigne les bons de souscription de parts de catégorie B, chaque bon de souscription entier donnant à son porteur le droit d’acquérir une part de catégorie B au prix d’exercice avant la date d’expiration;
- « **Bourse de croissance** » désigne la Bourse de croissance TSX;
- « **CANMARC** » désigne le Fonds de placement immobilier CANMARC;
- « **CBRE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations »;
- « **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;
- « **CELI** » désigne un « compte d’épargne libre d’impôt » au sens de la LIR;
- « **Colliers** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations »;
- « **Commandité FPI PRO** » désigne Commandité FPI PRO Inc., filiale en propriété exclusive du FPI constituée sous le régime des lois du Canada;
- « **conseil** » ou « **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires du FPI;
- « **convention de gestion** » désigne la première convention de gestion modifiée et mise à jour datée du 11 mars 2013 et intervenue entre le FPI, par l’entremise de l’une de ses filiales, Taggart, et le gestionnaire, notamment, et aux termes de laquelle le gestionnaire fournit des services de gestion d’immeubles et d’actifs, des services administratifs et d’autres services au FPI et à ses filiales, y compris les services de certains dirigeants, dans sa version modifiée et mise à jour à l’occasion;
- « **convention de prise ferme** » désigne la convention datée du 25 septembre 2014 intervenue entre le FPI et les preneurs fermes à l’égard du placement;
- « **convention de sous-gestion** » désigne la convention de sous-gestion décrite à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention de sous-gestion », laquelle sera conclue entre le gestionnaire et LPI tout juste avant la clôture du placement;
- « **convention de soutien** » désigne la convention de soutien décrite à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention de soutien », laquelle sera conclue entre le FPI et Lotus Crux tout juste avant la clôture du placement;

« **convention d'investissement stratégique** » désigne la convention d'investissement stratégique décrite à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention d'investissement stratégique », laquelle sera conclue entre le FPI et Lotus Crux Acquisition tout juste avant la clôture du placement;

« **convention relative à SC FPI PRO** » désigne la première convention de société en commandite modifiée et mise à jour de SC FPI PRO intervenue entre Commandité FPI PRO, en qualité de commandité, le FPI, en qualité de commanditaire, et chaque personne admise dans la société de personnes en qualité de commanditaire conformément aux modalités de la convention, dans sa version modifiée et/ou mise à jour à l'occasion;

« **convention relative aux bons de souscription** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des unités placées – Bons de souscription »;

« **conventions d'acquisition** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Les acquisitions – Conventions d'acquisition »;

« **crédit-relais** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;

« **Crux** » désigne Crux Capital Corporation;

« **date d'expiration** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie du FPI intervenue en date du 7 février 2013, dans sa version modifiée et mise à jour le 11 mars 2013 et dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour de nouveau à l'occasion;

« **EIPD** » désigne une « fiducie intermédiaire de placement déterminé » ou « une société intermédiaire de placement déterminé », selon le cas, au sens des règles relatives aux EIPD;

« **évaluateurs** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations »;

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée », qui figure dans la LIR, des fiducies admissibles à titre de « fiducies de placement immobilier » (terme défini au paragraphe 122.1(1) de la LIR);

« **facilité de crédit renouvelable** » désigne la facilité de crédit renouvelable du FPI obtenue auprès d'une banque canadienne d'un capital total maximum de 9 millions de dollars portant intérêt à un taux variable correspondant au taux préférentiel en vigueur majoré de 162,5 points de base ou au taux des acceptations bancaires en vigueur majoré de 262,5 points de base, au choix du FPI;

« **facilité d'exploitation** » désigne la facilité d'exploitation à court terme du FPI sur laquelle des retraits peuvent être effectués jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 4,0 millions de dollars;

« **FERR** » désigne un « fonds enregistré de revenu de retraite » au sens de la LIR;

« **fiduciaire indépendant** » désigne un fiduciaire qui, à l'égard du FPI ou des personnes apparentées à celui-ci, est « indépendant » au sens du *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*, dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion (y compris toute règle ou instruction générale qui pourrait le remplacer) et n'est pas « lié » au sens de la LIR;

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires à l'occasion du FPI;

« **filiale** » désigne, à l'égard de toute personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité, les sociétés, sociétés de personnes, sociétés en commandite, fiducies ou autres entités contrôlées, directement ou indirectement, par cette personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité et, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, comprend, à l'égard du FPI, SC FPI PRO et toute société de personnes dont SC FPI PRO est membre, directement ou indirectement;

« **FPI** » désigne le Fonds de placement immobilier PRO et dans le présent prospectus simplifié, les renvois au « FPI » doivent être interprétés comme il est indiqué à la rubrique « Questions d'ordre général »;

« **fraction** » a le sens, qui lui est attribué à la page couverture;

« **FTO** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS »;

« **FTOA** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS »;

« **gestionnaire** » désigne Conseils Immobiliers Labec Inc., société constituée sous le régime des lois du Canada, en sa qualité de gestionnaire d'immeubles et d'actifs du FPI et de ses filiales aux termes de la convention de gestion, ainsi que ses successeurs et ayants droit autorisés;

« **Gilbert** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations »;

« **Glen Cowan** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations »;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière établies par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par CPA Canada;

« **immeuble ciblé** » désigne un immeuble ciblé comme il est décrit à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention d'investissement stratégique »;

« **immeuble d'un tiers** » désigne un immeuble d'un tiers décrit à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention d'investissement stratégique »;

« **immeuble visé par un investissement** » ou « **immeubles visés par des investissements** » désigne un immeuble visé par un investissement ou des immeubles visés par des investissements décrits à la rubrique « Relation avec Lotus Crux Acquisition – Convention d'investissement stratégique »;

« **immeubles** » désigne les immeubles décrits à la rubrique « Le portefeuille pro forma – Aperçu du portefeuille pro forma »;

« **immeubles visés par les acquisitions** » désigne, collectivement, les 14 immeubles productifs de revenus qui sont décrits à la rubrique « Les acquisitions – Description des immeubles visés par les acquisitions » et que le FPI propose d'acquérir aux termes des conventions d'acquisition;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et le règlement pris en application de celle-ci, dans leur version modifiée;

« **Lotus Crux** » désigne Lotus Crux REIT LP ou Lotus Crux Acquisition, selon le cas;

« **Lotus Crux Acquisition** » désigne Lotus Crux Acquisition LP;

« **LPI** » désigne Lotus Pacific Investments Inc.;

« **notice annuelle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **nouveaux prêts hypothécaires** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions – Nouveaux prêts hypothécaires »;

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

« **part comportant droit de vote spéciale** » désigne une part comportant droit de vote spéciale du capital du FPI;

« **part visée par le placement** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **part visée par un bon de souscription dans le cadre du placement** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **parties apparentées à Lotus Crux** » désigne une personne i) qui est directement ou indirectement contrôlée par FPI ou Crux, qui est membre de leur groupe ou qui est reliée à celles-ci ou ii) qui est un vendeur d'un immeuble ciblé ou un actionnaire ou commanditaire d'un tel vendeur, et, dans chaque cas, qui a conclu un arrangement en matière de vote avec Lotus Crux à l'égard des droits relatifs au FPI, et une « **partie apparentée à Lotus Crux** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts** » désigne les parts de fiducie du capital du FPI et exclut expressément les parts comportant droit de vote spéciales;

« **parts additionnelles** » désigne les parts additionnelles, le cas échéant, émises aux termes de l'option de surallocation;

« **parts comportant droit de vote** » désigne les parts et/ou les parts comportant droit de vote spéciales, selon le contexte;

« **parts de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B du capital de SC FPI PRO qui sont décrites à la rubrique « Description de SC FPI PRO – Parts de société en commandite » dans la notice annuelle, et « **part de catégorie B** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts différées** » désigne les parts différées aux termes du RILT;

« **part visée par un bon de souscription** » désigne une part acquise à l'exercice en bonne et due forme d'un bon de souscription;

« **personne** » désigne un particulier, une entreprise, une fiducie, un fiduciaire, un syndicat, une société par actions, une société de personnes, une société en commandite, une association, un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une autre entité;

« **PIB** » désigne le produit intérieur brut;

« **placement** » désigne le placement des unités placées aux termes du présent prospectus simplifié;

« **placement privé simultané** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **portefeuille pro forma** » désigne le portefeuille immobilier décrit à la rubrique « Le portefeuille pro forma »;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts et tout renvoi à un porteur de parts dans le contexte du droit de celui-ci de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts comportant droit de vote spéciales;

« **preneurs fermes** » désigne, collectivement, la Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Raymond James Ltée, Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs Mobilières Dundee Ltée;

« **présentation destinée aux investisseurs** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **prêt hypothécaire pris en charge** » a le sens qui est donné à ce terme à la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions – Prêt hypothécaire pris en charge »;

« **prix de base rajusté** » désigne la valeur comptable des actifs du FPI selon son bilan consolidé le plus récent, majorée de l'amortissement cumulé qui y est indiqué, moins l'excédent de trésorerie qui n'a pas encore été investi dans des immeubles ou dans d'autres actifs;

« **prix d'exercice** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **propositions fiscales** » désigne toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR que le ministre des Finances du Canada ou une personne agissant pour son compte a annoncées publiquement avant la date des présentes;

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

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

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles applicables aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés intermédiaires de placement déterminées » (termes définis dans la LIR) dans la LIR dont il est question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Règles relatives aux EIPD »;

« **rémunération des preneurs fermes** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **RILT** » désigne le régime incitatif à long terme du FPI que les fiduciaires ont adopté;

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

« **RRD** » désigne le régime de réinvestissement des distributions du FPI;

« **SC FPI PRO** » désigne Société en commandite FPI PRO, société en commandite formée sous le régime des lois de la province de Québec conformément à la convention relative à SC FPI PRO;

« **sommaire des modalités indicatif** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou les autres titres de SC FPI PRO, ou encore les autres billets ou titres d'une filiale de celle-ci, selon ce que les fiduciaires désigneront ainsi à l'occasion;

« **unité placée** » désigne une unité du FPI, dont chacune est composée d'une part et de la moitié d'un bon de souscription;

« **unité visée par le placement** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture;

« **unités placées additionnelles** » désigne les unités placées additionnelles, le cas échéant, émises aux termes de l'option de surallocation;

« **valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI et de ses filiales, comme il est indiqué dans son bilan consolidé le plus récent, majorée de l'amortissement accumulé à l'égard des immeubles du FPI (et des immobilisations incorporelles connexes) indiqué dans celui-ci ou dans les notes complémentaires, a) moins le montant de toute somme à recevoir qui reflète des bonifications du taux d'intérêt à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI et b) le montant de tout impôt sur le revenu futur à payer découlant de l'ajustement de la juste valeur des acquisitions indirectes de certains immeubles. Toutefois, si elle est approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise des actifs du FPI et de ses filiales peut être utilisée plutôt que la valeur comptable;

« **VCB** » désigne, à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI et de ses filiales consolidées, comme il est indiqué dans le bilan consolidé le plus récent du FPI, majorée de l'amortissement accumulé à l'égard des édifices indiqué dans celui-ci ou dans les notes complémentaires, plus le montant de tout impôt sur le revenu futur à payer découlant des acquisitions indirectes, à l'exclusion de toute somme à recevoir qui reflète des bonifications du taux d'intérêt à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI indiquée dans ce bilan ou dans les notes complémentaires ou, si elle est approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise des actifs du FPI et de ses filiales consolidées peut être utilisée plutôt que la valeur comptable.



## ACTIVITÉ DU FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie et qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Le FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR), mais il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Le bureau principal, bureau de direction et siège social du FPI est situé au 2000, rue Peel, bureau 758, Montréal (Québec) H3A 2W5. La déclaration de fiducie est affichée sur SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifiés situés au Canada qui est principalement axé sur les marchés principaux et secondaires au Québec, dans le Canada atlantique (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador) et en Ontario et qui compte sur une certaine expansion dans l'Ouest canadien (Alberta et Colombie-Britannique). Le FPI a actuellement la propriété de neuf immeubles commerciaux situés au Québec, au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, qui représentent une superficie locative brute de 396 737 pieds carrés. Dans le cadre des acquisitions, le FPI a l'intention d'acquérir les immeubles visés par les acquisitions qui sont composés de 14 immeubles commerciaux, immeubles industriels et immeubles commerciaux à vocation mixte au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et en Alberta, et qui représentent une superficie locative brute totale de 647 358 pieds carrés. Se reporter à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées ».

À la clôture des acquisitions, le portefeuille pro forma du FPI se composera de 23 immeubles totalisant une superficie locative brute de 1 044 095 pieds carrés et offrant une exposition accrue à certains des principaux marchés cibles du FPI au Québec et dans le Canada atlantique et le premier investissement du FPI en Alberta.

Le FPI a pour objectifs i) de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes provenant de placements dans des immeubles situés au Canada, et ce, d'une manière avantageuse sur le plan fiscal; ii) d'accroître les actifs du FPI et d'améliorer la valeur des actifs du FPI et d'optimiser la valeur des parts à long terme et iii) d'augmenter le bénéfice d'exploitation net du FPI ainsi que ses FTOA par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions relatives. Le FPI entend stimuler la croissance et diversifier son portefeuille afin d'accroître sa stabilité et de réduire son exposition à un immeuble, à un emplacement, à un locataire ou à un secteur particulier. Le FPI cherche à trouver des occasions de placement à l'aide de critères de placement axés sur la sécurité des flux de trésorerie, le potentiel de hausse des loyers, le potentiel de plus-value, le potentiel d'efficacités d'exploitation et la capacité de financement selon des modalités attrayantes. La stratégie d'acquisition du FPI est dynamique et vise à permettre au FPI de s'adapter à l'évolution de l'économie, du secteur immobilier et des marchés financiers. Le FPI cherche à repérer des occasions d'achat d'immeubles sous-évalués dans tous les cycles de marché du secteur immobilier commercial. À la clôture du placement, le FPI sera partie à la convention d'investissement stratégique avec Lotus Crux qui, de l'avis de la direction, lui procurera une couverture accrue des principaux marchés de l'Ouest canadien, augmentera sa couverture des principaux marchés dans l'est du Canada et lui donnera accès au réseau de relations de Lotus Crux avec des participants au marché immobilier dans ces marchés, ce qui mettra à sa disposition un bassin d'acquisitions potentielles et d'occasions de placement auquel le FPI n'aurait autrement pas pu avoir accès. Dans le cadre de la convention d'investissement stratégique, le FPI pourra avoir des participations dans des immeubles visés par des investissements par l'octroi de prêts mezzanines aux conditions du marché et acheter ces immeubles après leur stabilisation. Se reporter à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition ».

Le FPI est géré à l'externe par le gestionnaire au moyen d'une structure de gestion efficiente. En contrepartie de la prestation de service de gestion au FPI, le gestionnaire touche des honoraires de consultation concurrentiels, exprimés en pourcentage du prix de base rajusté des actifs du FPI, et des frais d'acquisition, exprimés en pourcentage du prix d'achat des immeubles acquis. Le gestionnaire ne facture toutefois pas de frais incitatifs, d'aliénation, de financement, de location, de construction ou d'aménagement. En outre, le gestionnaire s'est engagé à internaliser la fonction de gestion d'actifs une fois que la VCB du FPI aura atteint 500 millions de dollars. Immédiatement après la clôture du placement, du placement privé simultané et des acquisitions, les membres de la direction, le conseil des fiduciaires, Lotus Crux, une partie apparentée à Lotus Crux et des vendeurs qui se sont engagés à accepter des parts de catégorie B en guise de contrepartie partielle pour la vente de leurs immeubles au FPI devraient détenir une participation de 33,0 % dans le FPI.

## FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

La direction estime que le FPI offre les avantages suivants :

### **Équipe de direction et conseil chevronnés qui ont une capacité éprouvée de créer de la valeur**

Le gestionnaire est constitué d'une équipe chevronnée de professionnels en immobilier. Collectivement, les membres de la haute direction et les fiduciaires du FPI comptent plus de 100 ans d'expérience dans les domaines de l'exploitation, des acquisitions et du financement dans le secteur immobilier canadien. Ils disposent d'un vaste réseau de relations avec des propriétaires d'immeubles et des professionnels en prestation de services dans tout le Canada, et prévoient tirer parti de ces relations pour obtenir des acquisitions relatives de haute qualité. De mai 2010 jusqu'à mars 2012, les dirigeants clés du gestionnaire occupaient des postes de haute direction auprès de CANMARC, fiducie de placement immobilier négociée en bourse dotée d'un portefeuille diversifié à l'échelle nationale composé de 115 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute de 9,4 millions de pieds carrés. En fonction de la valeur ventilée par région, le portefeuille de CANMARC s'établissait à environ 1,1 milliard de dollars (63,4 %) au Québec, à 390,2 millions de dollars (22,8 %) dans l'Ouest canadien, à 146,7 millions de dollars (8,6 %) dans le Canada atlantique et à 87,9 millions de dollars (5,2 %) en Ontario. Pendant qu'elle était au service de CANMARC et de la société que celle-ci a remplacée, l'équipe de la haute direction du FPI a conclu des opérations immobilières commerciales d'une valeur de plus de 3,9 milliards de dollars, y compris des acquisitions relatives de 700 millions de dollars postérieures au premier appel public à l'épargne de CANMARC. CANMARC a été ultimement acquis par le Fonds de placement immobilier Cominar en mars 2012 au prix de 16,50 \$ par part, ce qui représente un actif d'une valeur de 1,9 milliard de dollars et a généré un rendement total annualisé composé d'environ 43 % pour les porteurs de parts de CANMARC, comparativement au rendement de 28 % affiché par l'indice des FPI S&P/TSX durant la même période. Étant donné l'expérience de ses membres dans l'ensemble des marchés immobiliers et des marchés des capitaux au Canada, l'équipe de direction possède des compétences et des relations uniques et précieuses pouvant être avantageuses pour le FPI.

### **Relation stratégique avec Lotus Crux permettant d'accroître l'expertise géographique dans l'Ouest canadien et dans la grande région de Toronto et offrant un bassin d'acquisitions futures et d'occasions de placement**

Lotus Crux est une société de personnes contrôlée par LPI et Crux qui a été formée en vue d'acquérir des immeubles commerciaux sous-évalués et d'entreprendre des projets à valeur ajoutée au moyen d'une gestion active et inspirée par l'esprit d'entreprise. Les dirigeants de LPI et de Crux jouissent d'une expérience considérable dans le domaine immobilier puisqu'ils ont acheté et géré des actifs immobiliers commerciaux de plus de 7 milliards de dollars. À l'heure actuelle, LPI et Crux sont propriétaires ou assurent la gestion, globalement, d'immeubles commerciaux d'une valeur de plus de 400 millions de dollars dans le centre et l'Ouest canadien et aux États-Unis. LPI, groupe immobilier à capital fermé situé à Vancouver et dirigé par Shenoor Jadavji, a acquis, aménagé, géré et vendu des immeubles industriels, des immeubles de commerce de détail, des immeubles de bureaux, des hôtels et des immeubles résidentiels d'une valeur de plus d'un milliard de dollars depuis 1995, surtout dans l'Ouest canadien et en Ontario. Parmi les partenaires d'investissements privés de LPI figurent des partenaires institutionnels et fortunés, tels que KingSett Capital, LaSalle Investment Management et GE Capital. Crux, groupe immobilier à capital fermé situé à Toronto, a été fondé par Peter Aghar, dirigeant jouissant d'une expérience de plus de 20 ans en tant qu'investisseur opportuniste à l'échelle institutionnelle et ayant conclu plus de 100 placements immobiliers totalisant plus de 6 milliards de dollars au Canada et à l'échelle internationale, y compris des investissements dans des titres de capitaux propres, des coentreprises, des fonds de capital-investissement, des sociétés ouvertes et des investissements dans des titres d'emprunt. La direction est d'avis qu'à la conclusion de la convention d'investissement stratégique, la relation stratégique du FPI avec Lotus Crux élargira la portée géographique du FPI, lui donnera accès à un vaste réseau de relations avec des participants clés au sein du marché immobilier et lui donnera ultimement accès à un bassin d'acquisitions potentielles et d'occasions de placement qui ne seraient pas autrement à la portée du FPI.

### **Portefeuille initial d'immeubles commerciaux de grande qualité**

À la clôture des acquisitions, le portefeuille pro forma du FPI se composera de 23 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute totalisant 1 044 095 pieds carrés. Le portefeuille pro forma est diversifié sur les plans de la géographie et des types d'immeubles au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et en Alberta. Le portefeuille pro forma sera constitué de trois immeubles de bureaux représentant une superficie locative brute de

125 407 pieds carrés, de 12 immeubles de commerce de détail représentant une superficie locative brute de 432 995 pieds carrés, de cinq immeubles industriels représentant une superficie locative brute de 261 161 pieds carrés et de trois immeubles commerciaux à vocation mixte représentant une superficie locative brute de 224 532 pieds carrés. Les immeubles composant le portefeuille pro forma du FPI sont principalement situés dans des endroits de choix dans leur marché respectif le long d'artères principales offrant une grande visibilité et facilement accessibles. La direction estime que la qualité et la diversité du portefeuille pro forma permettront au FPI d'attirer de nouveaux locataires et de garder les locataires existants, constituant ainsi une base solide pour la production de flux de trésorerie stables et croissants. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions ».

### **Accent géographique mis sur les marchés stables de l'est du Canada avec une exposition accrue aux marchés en pleine croissance de l'Ouest canadien**

Le FPI vise l'acquisition d'immeubles dans les marchés primaires et secondaires du Canada, surtout au Québec, dans le Canada atlantique et en Ontario, dans l'Est, et, de façon sélective, en Alberta et en Colombie-Britannique, dans l'Ouest. L'économie de provinces de l'est du Canada représente environ 64,7 % de l'économie canadienne (1,0 billion de dollars du PIB) et 70,1 % de la population canadienne (24,0 millions de personnes), alors que le Québec et l'Ontario constituent les économies provinciales individuelles les plus vastes du Canada et figurent parmi les plus stables du Canada. De 2009 à 2013, la volatilité annuelle de la croissance du PIB de l'ensemble de l'économie canadienne, mesurée au moyen de l'écart type, s'est élevée à 2,4 %, comparativement à 1,3 %, à 2,2 % et à 2,4 % pour ce qui est du Québec, du Canada atlantique et de l'Ontario, respectivement. On prévoit une croissance modérée du PIB dans tous ces marchés à long terme puisque leurs économies sont alimentées par un ensemble diversifié de secteurs d'activité et devraient tirer profit de la reprise économique aux États-Unis. L'Alberta et la Colombie-Britannique, qui constituent les plus vastes économies provinciales de l'Ouest, représentent 31,4 % de l'économie canadienne (0,5 billion de dollars du PIB) et 25,3 % de la population canadienne (8,6 millions de personnes). Le rendement de l'économie des provinces de l'Ouest canadien devrait surpasser celui du reste du Canada à court terme, à raison de la vigueur démographique et du rendement élevé des secteurs de l'énergie (pétrole et gaz naturel), de la fabrication et de l'exportation. De 2014 à 2018, le PIB réel pour l'ensemble de l'économie canadienne devrait croître à un taux annuel de 2,1 %, par rapport à une croissance annuelle du PIB réel pour l'Alberta et la Colombie-Britannique de 2,9 % et de 2,6 %, respectivement. La direction est d'avis que sa stratégie qui consiste à miser sur les marchés stables de l'est du Canada et sur une expansion sélective dans les marchés à forte croissance de l'Ouest canadien permettra au FPI de former un portefeuille soutenu par des éléments économiques fondamentaux solides et stables, assorties d'une exposition à des occasions de croissance internes. Dans le futur, la stratégie d'acquisition du FPI visera sept des 10 plus importants marchés immobiliers du Canada. Puisque la propriété d'immeubles commerciaux dans ces marchés ciblés est très fragmentée, la direction est d'avis que le portefeuille pro forma procure au FPI une plateforme nationale permettant de réunir les immeubles qui correspondent aux critères d'acquisition du FPI et d'intensifier sa présence partout au Canada.

### **Locataires de grande qualité concluant des baux à long terme**

Les immeubles qui composent le portefeuille pro forma sont loués en grande partie à des locataires de grande qualité, dont des locataires gouvernementaux et nationaux représentant 79,8 % du loyer de base. Les locataires (ou leur société mère) classés dans une catégorie d'évaluation supérieure représentent 56,7 % du loyer de base du portefeuille pro forma, et la durée restante moyenne pondérée de leurs baux est de 8,3 ans. De surcroît, les locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma sont bien diversifiés par secteur d'activité. On s'attend à ce que les 10 principaux locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma représentent environ 60,5 % du loyer de base, et à ce qu'aucun locataire ne représente plus de 10,8 % du loyer de base du portefeuille pro forma. Sept des 10 principaux locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma (ou leur société mère) ont été classés dans une catégorie d'évaluation supérieure. Les immeubles qui composent le portefeuille pro forma sont actuellement occupés à hauteur de 93,5 % et la durée restante moyenne pondérée de leurs baux est d'environ 7,6 ans, ce qui offre une excellente stabilité pour les flux de trésorerie sous-jacents du FPI. Les échéances des baux du portefeuille pro forma sont bien échelonnées dans les années à venir : 69,7 % des baux qui constituent le loyer de base viennent à échéance après 2019 et au plus 12,4 % des baux qui constituent le loyer de base viennent à échéance au cours des cinq prochaines années.

## **Harmonisation des intérêts au moyen d'une structure de gestion efficiente, d'une gouvernance solide et de la participation importante retenue**

Le FPI est géré à l'externe par une équipe chevronnée de professionnels au moyen d'une structure de gestion efficiente. En contrepartie de la prestation de services de gestion au FPI, le gestionnaire touche des honoraires de consultation, exprimés en pourcentage du prix de base rajusté des actifs du FPI, et des frais d'acquisition, exprimés en pourcentage du prix d'achat des immeubles acquis. Le gestionnaire ne facture toutefois pas de frais incitatifs, d'aliénation, de financement, de location, de construction ou d'aménagement. En outre, le gestionnaire s'est engagé à internaliser la fonction de gestion d'actifs du FPI une fois que la VCB du FPI aura atteint 500 millions de dollars. Finalement, le FPI maintiendra une gouvernance solide et efficace avec l'aide d'un conseil des fiduciaires constitué en majorité de fiduciaires indépendants qui jouissent tous d'une expérience dans le secteur immobilier commercial canadien et les marchés financiers. La direction est d'avis que les intérêts du FPI sont en harmonie avec ceux des porteurs de parts compte tenu de la structure de gestion simple et à faible coût du FPI comparativement à celle de ses homologues œuvrant dans le même secteur d'activité, de sa stratégie d'internalisation préétablie, de même que de ses pratiques rigoureuses en matière de gouvernance, notamment le fait que son conseil se compose en majorité de fiduciaires indépendants. De plus, Lotus Crux souscrira des unités visées par le placement d'une valeur de 5,0 millions de dollars dans le cadre du placement privé simultané. De plus, les vendeurs de certains immeubles visés par les acquisitions, dont une partie apparentée à Lotus Crux, ont convenu d'accepter des parts de catégorie B d'un capital totalisant 4,3 millions de dollars en guise de contrepartie partielle pour la vente de ces immeubles. Les unités émises dans le cadre du placement privé simultané et les parts de catégorie B émises en faveur de certains vendeurs sont émises à un prix correspondant au prix d'offre. Une fraction d'un bon de souscription de catégorie B sera également émise en faveur des vendeurs avec chaque part de catégorie B. Immédiatement après la clôture du placement et des acquisitions, des membres de la direction, le conseil des fiduciaires, Lotus Crux, une partie apparentée à Lotus Crux et des vendeurs qui se sont engagés à accepter des parts de catégorie B en guise de contrepartie partielle pour la vente de leurs immeubles au FPI devraient détenir une participation de 33,0 % dans le FPI.

### **Paramètres de placement attrayants**

Le FPI prévoit verser aux porteurs de parts des distributions en espèces mensuelles stables et croissantes. À l'heure actuelle, le FPI verse aux porteurs de parts des distributions de 0,21 \$ par année la part, ce qui leur procurera un rendement annuel d'environ 9,1 % (au prix d'offre), d'après un ratio des FTOA de 89,0 %. La direction estime que le prix d'offre représente une décote importante par rapport à la valeur de l'actif net pro forma par part du FPI. La direction estime que le portefeuille pro forma recèle un important potentiel de croissance interne à court terme, notamment des hausses de loyer contractuelles, la possibilité de louer des locaux actuellement vacants ainsi que de reconduire des baux qui viennent à échéance et de louer de nouveau des locaux aux taux du marché. Immédiatement après la clôture des acquisitions et du placement, le FPI devrait afficher un ratio consolidé dette/valeur comptable brute d'environ 58,6 %. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions ».

## **STRATÉGIES DE CROISSANCE**

### **Croissance interne**

La direction estime que le FPI peut améliorer la valeur de son portefeuille en optimisant son rendement au moyen d'un certain nombre de mesures de croissance interne conçues pour accroître ses flux de trésorerie tirés de l'exploitation. Ces mesures comprennent notamment les suivantes :

- *Occasions de croissance des produits d'exploitation* : Étant donné que le taux d'occupation moyen pondéré du portefeuille pro forma est de 93,5 %, la direction est d'avis qu'il est possible d'accroître les revenus locatifs en louant les locaux actuellement vacants de certains immeubles. En outre, plusieurs des immeubles sont situés dans des régions où les taux d'inoccupation sont bas et où les autres locaux à louer sont relativement peu nombreux, ce qui devrait donner au FPI, après la clôture des acquisitions, la possibilité de louer de nouveau les locaux visés par des baux qui viennent à échéance à des taux du marché qui sont supérieurs aux loyers actuels. Finalement, la direction tentera d'inclure des hausses de loyer contractuelles dans les baux afin d'accroître de manière stable et prévisible les revenus locatifs.
- *Amélioration de l'exploitation et programmes d'entretien préventif* : Le FPI reconnaît l'importance de garder ses locataires pour réaliser des efficacités de coûts et il cherchera à entretenir un dialogue avec ses locataires pendant toute la durée de leurs baux et à être proactif auprès de ceux-ci en prévoyant leurs besoins et en s'y adaptant, ainsi qu'en négociant la reconduction anticipée des baux qui viennent à échéance. La direction estime que cela stimulera la croissance interne en réduisant au minimum les coûts de commercialisation, de

location et d'améliorations locatives tout en évitant des interruptions de revenus locatifs attribuables aux périodes d'inoccupation et que cela lui laissera suffisamment de temps pour louer de nouveau les locaux dont les baux expirent. La direction entend continuer à échelonner l'échéance des baux du portefeuille pro forma afin de limiter le risque de non-reconduction des baux ainsi que les frais de location engagés au cours d'une année donnée. Habituellement, lorsque plusieurs baux viennent à échéance au cours d'une année donnée, les baux qui viennent à échéance sont répartis entre plusieurs régions géographiques et secteurs d'activité. La durée restante moyenne pondérée des baux du portefeuille pro forma est de 7,6 ans : 69,7 % des baux qui constituent le loyer de base viennent à échéance après 2019 et au plus 12,4 % des baux qui constituent le loyer de base viennent à échéance au cours des cinq prochaines années. En outre, la direction entend retenir les services de spécialistes des appels en matière d'impôts fonciers afin d'enquêter sur la possibilité de réduire les impôts fonciers qu'elle doit payer et qui constituent généralement une part importante des coûts d'exploitation d'une fiducie de placement immobilier. Finalement, la direction veillera à avoir en place des programmes d'entretien préventif axés sur les systèmes de contrôle d'édifices, les installations de stationnement et les toitures afin de réduire au minimum les dépenses en immobilisations à long terme.

- *Occasions d'agrandissement* : La direction cherchera à renforcer ses actifs grâce à l'agrandissement et à l'amélioration judicieux d'immeubles existants. Elle pense qu'il est possible d'aménager plusieurs immeubles supplémentaires sur des terrains excédentaires faisant partie du portefeuille initial, notamment aux immeubles situés au 135, rue Main, au 55, promenade Technology, au 2466-2485, autoroute King George, au 87 Warwick Street et au 879, rue Main. La direction est d'avis que ces possibilités d'aménagement représentent une superficie locative brute additionnelle d'environ 98 000 pieds carrés. En outre, comme la conjoncture du marché local relatif à un immeuble particulier change, le FPI envisagera d'autres stratégies comme changer de locataire clé ou en ajouter de nouveaux, repositionner l'immeuble ou modifier la composition de ses locataires.

## Croissance externe

La stratégie de croissance externe du FPI vise notamment ce qui suit :

- *Acquisitions relatives d'immeubles commerciaux productifs de revenus* : Le FPI profitera de l'expérience et de l'expertise de ses dirigeants et de leurs connaissances en matière d'acquisition et de location pour trouver des immeubles de bureaux et de commerce de détail et des immeubles industriels partout au Canada qui constitueront des acquisitions relatives. Le FPI s'est efforcé de repérer des possibilités d'acquisition d'immeubles en ayant recours à des critères de placement axés sur la qualité des locataires, les données démographiques du marché, la durée des baux, les possibilités d'agrandissement, le degré d'assurance des flux de trésorerie, la possibilité de plus-value du capital et la possibilité d'augmentation de la valeur grâce à une gestion plus efficiente des actifs acquis, notamment par voie d'expansion et de repositionnement. Les acquisitions du FPI se feront essentiellement parmi les immeubles qui exigent un capital minimal, y compris les nouveaux immeubles ou des immeubles plus anciens mais bien entretenus. Conformément à sa stratégie et dans le cours normal de ses activités, le FPI prend part à des discussions à l'égard d'acquisitions possibles d'immeubles. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions ».
- *Réduction au minimum du risque grâce à la diversification du portefeuille* : Dans le cadre de sa stratégie de croissance, le FPI prévoit acquérir une vaste gamme d'immeubles commerciaux dans ses marchés ciblés et cherchera à optimiser la diversification de son portefeuille. Le portefeuille pro forma est diversifié car i) il comporte plusieurs catégories d'actifs, soit des immeubles de bureaux (13,2 % du loyer de base), des immeubles de commerce de détail (50,0 % du loyer de base), des immeubles industriels (18,0 % du loyer de base) et des immeubles commerciaux à vocation mixte (18,8 % du loyer de base), et ii) ses immeubles sont situés dans différents marchés géographiques, soit le Québec (33,9 % du loyer de base), le Canada atlantique (58,4 % du loyer de base) et l'Alberta (7,7 % du loyer de base). Dans chacune des catégories d'actifs (immeubles de bureaux, immeubles de commerce de détail et immeubles industriels), le FPI prévoit cibler les immeubles à locataire unique et à locataires multiples de catégorie A et de catégorie B. Un immeuble de catégorie A désigne un immeuble assorti d'éléments de finition de grande qualité qui est bien situé dans un secteur de prestige et qui est recherché par des investisseurs et des locataires financièrement solides, tandis qu'un immeuble de catégorie B désigne un immeuble bien conçu et bien entretenu qui offre un espace utile et fonctionnel.



- *Aménagement et agrandissement de certains immeubles* : En complément de la stratégie d'acquisition du FPI, on entreprendra certains projets d'aménagement et d'agrandissement en fonction de la demande des locataires. Le FPI a initialement l'intention de réaliser d'éventuels projets d'aménagement, en recourant aux services de tiers. Ces projets viseront à moderniser et à améliorer la qualité globale du portefeuille du FPI, tout en assurant d'excellents rendements du capital investi. Nombre des principaux éléments et critères de la stratégie d'acquisition du FPI s'appliqueront également à la stratégie d'aménagement et d'agrandissement du FPI.
- *Relation stratégique avec Lotus Crux* : À la conclusion de la convention d'investissement stratégique, le FPI aura établi une relation stratégique avec Lotus Crux qui, de l'avis de la direction, donnera au FPI accès à un bassin unique d'acquisitions et de placements futurs potentiels. Conformément à la convention d'investissement stratégique, après avoir repéré une occasion d'acquisition ou d'investissement dans un immeuble qui, une fois stabilisée, respectera les lignes directrices en matière de placement et la stratégie d'acquisition du FPI, Lotus Crux offrira au FPI et le FPI aura la possibilité de participer à l'immeuble visé par un investissement grâce à un prêt mezzanine assorti de conditions équitables selon le marché. De plus, le FPI aura la possibilité d'acheter l'immeuble visé par un investissement à sa juste valeur marchande après la stabilisation. La direction est d'avis que la convention d'investissement stratégique donnera au FPI accès à un bassin futur d'acquisitions d'immeubles de haute qualité, surtout dans les marchés cibles du FPI dans l'Ouest canadien et en Ontario.

## FAITS RÉCENTS

### Acquisitions proposées

Le FPI a l'intention d'acquérir les immeubles visés par les acquisitions composées de 14 immeubles de commerce de détail, immeubles industriels et immeubles commerciaux à vocation mixte représentant une superficie locative brute totale d'environ 647 358 pieds carrés auprès de huit vendeurs distincts non reliés. Le prix d'achat total des immeubles visés par les acquisitions devrait se situer à environ 65,6 millions de dollars, à un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,6 %, excluant les frais liés à la clôture et les coûts des opérations. Le FPI devrait se servir du produit net tiré du placement, de l'encaisse disponible, des nouveaux prêts hypothécaires, du prêt hypothécaire pris en charge et des parts de catégorie B pour financer l'achat des immeubles visés par les acquisitions. La valeur totale des immeubles visés par les acquisitions est évaluée à 67,7 millions de dollars, compte non tenu de toute prime sur le portefeuille. Se reporter à la rubrique « Les acquisitions ».

### Acquisition du 325, boulevard Hymus

Le 16 décembre 2013, le FPI a conclu l'acquisition de l'immeuble situé au 325, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec. L'immeuble a été acquis en contrepartie de 3,38 millions de dollars (exclusion faite des frais liés à la clôture et à l'opération), dont une tranche d'environ 1,01 million de dollars a été réglée au moyen de l'émission de parts de catégorie B au prix de 2,40 \$ chacune. Le reste du prix d'achat a été réglé au moyen d'un prélèvement sur la facilité de crédit renouvelable, qui est passée d'un encours initial de 6,9 millions de dollars au départ à un encours maximal de 9,0 millions de dollars, l'immeuble ayant été offert à titre de garantie additionnelle. Le prix d'achat représente un taux de capitalisation initial d'environ 8,25 % sur les flux de trésorerie en place.

## LE PORTEFEUILLE PRO FORMA

### Aperçu du portefeuille pro forma

À la conclusion des acquisitions, le FPI sera propriétaire d'un portefeuille de 23 immeubles commerciaux productifs de revenu représentant une superficie locative brute totale de 1 044 095 pieds carrés situés dans l'est du Canada et en Alberta. Le tableau suivant présente des renseignements sur le portefeuille pro forma à la date du présent prospectus :

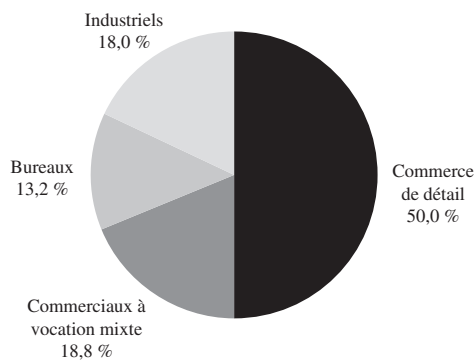
Immeuble	Emplacement	Année de construction/rénovation	Nombre de locataires	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Taux d'occupation
<b>Immeubles visés par les acquisitions</b>					
<u>Commerce de détail</u>					
2466 – 2480, autoroute King George ..	Miramichi (N.-B.)	1994/2009/2010	14	70 546	100,0 %
87 Warwick Street .....	Digby (N.-É.)	1973/2013	6	61 304	76,5 %
8934 - 8944 Commercial Street .....	New Minas (N.-É.)	1988/1997/2007/2008	8	51 650	88,0 %
879, rue Main .....	Beresford (N.-B.)	1984/1986/2009/2010	7	39 870	100,0 %
2485, autoroute King George .....	Miramichi (N.-B.)	2000	1	18 600	100,0 %
11047, boulevard Henri-Bourassa .....	Québec (Qc)	1983	1	11 700	100,0 %
267, rue Commerce .....	Beresford (N.-B.)	2011	1	7 530	100,0 %
			<u>38</u>	<u>261 200</u>	<u>92,1 %</u>
<u>Industriels</u>					
26, boulevard Hymus .....	Pointe-Claire (Qc)	1975	6	87 316	100,0 %
9002 20 <sup>th</sup> Street .....	Edmonton (Alb.)	1978/1989	1	59 390	100,0 %
10100, chemin de la Côte-de-Liesse ...	Montréal (Qc)	2004	3	55 471	100,0 %
985, avenue Godin .....	Québec (Qc)	1989	1	29 534	100,0 %
7405 127 <sup>th</sup> Avenue .....	Edmonton (Alb.)	1970/1994	1	29 450	100,0 %
			<u>12</u>	<u>261 161</u>	<u>100,0 %</u>
<u>Commerciaux à vocation mixte</u>					
5655, rue de Marseille .....	Montréal (Qc)	1968/2013	1	65 000	100,0 %
1850, boulevard Vanier .....	Bathurst (N.-B.)	1989	7	59 997	90,8 %
			<u>8</u>	<u>124 997</u>	<u>95,6 %</u>
<b>Total partiel des immeubles visés par les acquisitions .....</b>			<b>58</b>	<b>647 358</b>	<b>96,0 %</b>
<b>Portefeuille existant</b>					
<u>Bureaux</u>					
55, promenade Technology .....	Saint John (N.-B.)	1999	1	50 732	100,0 %
26-32 Prince Arthur/11-15 Princess ...	Amherst (N.-É.)	1957/1974/2008	7	50 681	76,3 %
325, boulevard Hymus .....	Pointe-Claire (Qc)	1977/2011	1	23 994	71,8 %
			<u>9</u>	<u>125 407</u>	<u>85,0 %</u>
<u>Commerce de détail</u>					
370, rue Connell .....	Woodstock (N.-B.)	1972/2001	8	114 247	84,3 %
2 Lawrence Street .....	Amherst (N.-É.)	2009	1	21 212	76,2 %
1670, rue Notre-Dame .....	L'Ancienne-Lorette (Qc)	1980/2008	1	19 000	100,0 %
135, rue Main .....	Moncton (N.-B.)	2012	1	10 574	100,0 %
449, rue Principale .....	Daveluyville (Qc)	1987/2011	1	6 762	100,0 %
			<u>12</u>	<u>171 795</u>	<u>86,6 %</u>
<u>Commerciaux à vocation mixte</u>					
3200-3260, rue Guénette .....	Montréal (Qc)	2007	4	99 535	100,0 %
<b>Total partiel du portefeuille existant .....</b>			<b>25</b>	<b>396 737</b>	<b>89,5 %</b>
<b>Total .....</b>			<b>83<sup>1)</sup></b>	<b>1 044 095</b>	<b>93,5 %</b>

1) Soixante-neuf locataires distincts, compte tenu des locataires qui occupent des locaux dans plus d'un immeuble.

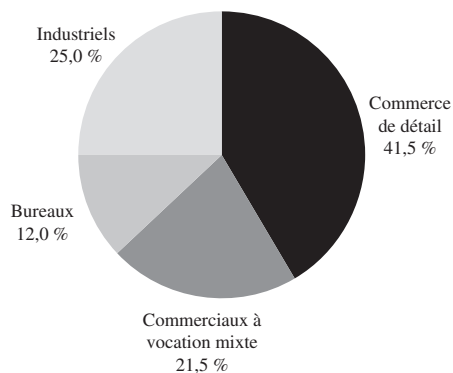
## Répartition par catégorie d'actif

Le portefeuille pro forma se compose d'un ensemble diversifié d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. Les graphiques suivants donnent des renseignements sur la répartition du portefeuille pro forma par catégorie d'actif.

Loyer de base par catégorie d'actifs<sup>1)</sup>



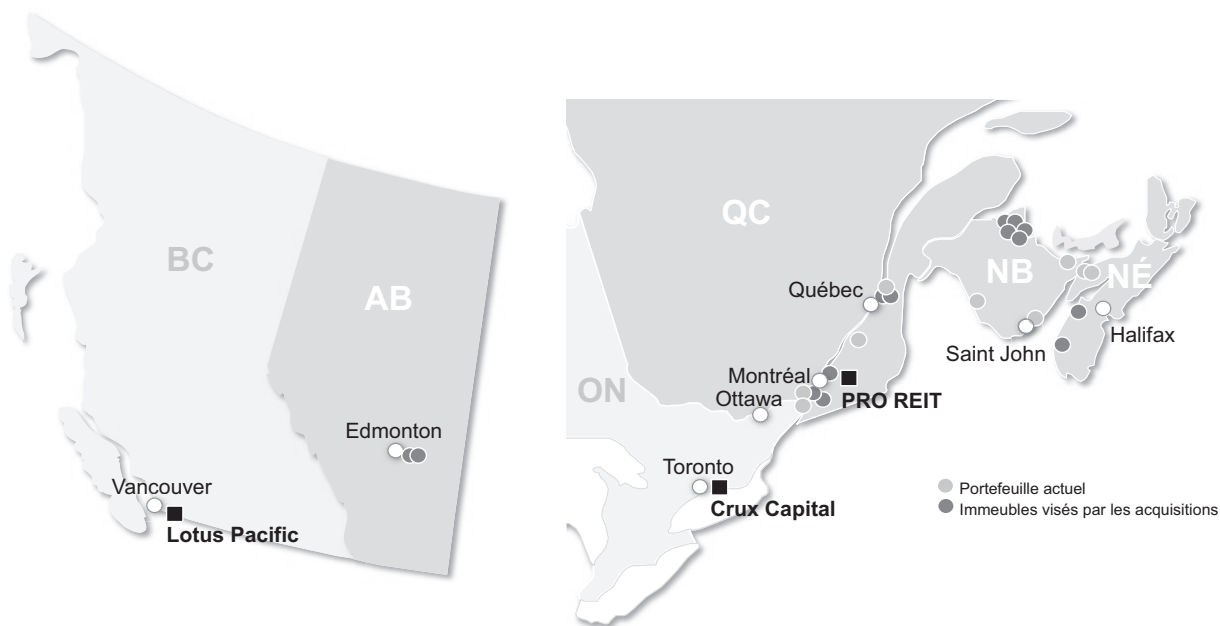
Superficie locative brute par catégorie d'actifs



1) En fonction du loyer de base en place et engagé, selon les acquisitions pro forma.

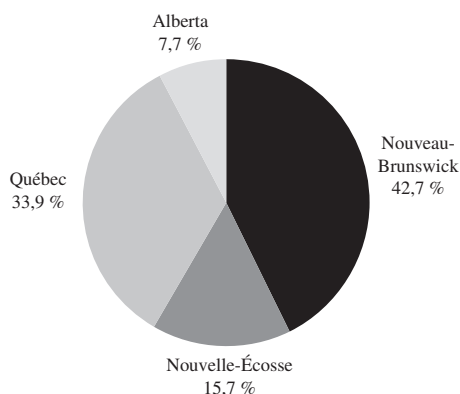
## Répartition géographique

Les immeubles sont situés dans des marchés primaires et secondaires du Québec, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de l'Alberta. La carte suivante indique la répartition géographique du portefeuille pro forma :

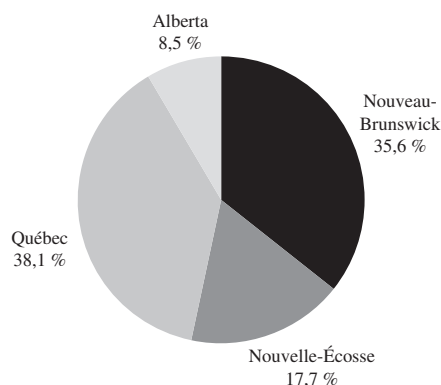


Les graphiques suivants indiquent la répartition géographique du portefeuille après la conclusion des acquisitions :

**Loyer de base par province<sup>1)</sup>**



**Superficie locative brute par province**

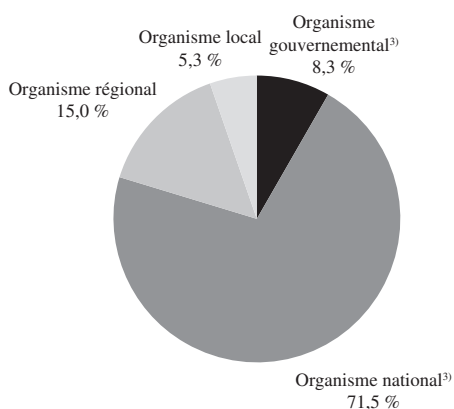


1) Selon le loyer de base en place et engagé, selon les acquisitions pro forma.

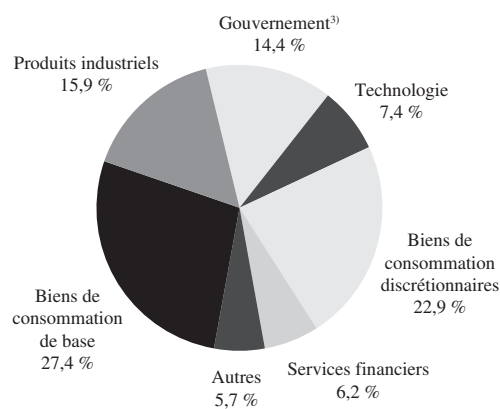
### Profil des locataires

Les immeubles sont loués en grande partie à des locataires de haute qualité. Les locataires gouvernementaux et nationaux représentent 79,8 % du loyer de base du portefeuille pro forma. Les locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma sont bien diversifiés par secteur d'activité.

**Loyer de base par profil de locataire<sup>1)</sup>**



**Loyer de base par secteur d'activité des locataires<sup>1)2)</sup>**



1) Selon le loyer de base en place et engagé, selon les acquisitions pro forma.

2) « Autres » comprend les services professionnels (3,4 %), les soins de santé (0,9 %), les télécommunications (0,5 %) et les baux du vendeur (0,8 %).

3) Les locataires d'envergure nationale sont des locataires qui sont établis dans plusieurs établissements et/ou qui font affaire dans plus d'une province et les locataires du secteur gouvernemental sont des locataires qui sont des divisions ou des organismes du gouvernement fédéral, d'un gouvernement provincial ou d'une administration municipale.

À la clôture des acquisitions, on s'attend à ce que le loyer de base du portefeuille pro forma soit tiré, dans une proportion de 56,7 %, de baux de locataires classés dans une catégorie d'évaluation supérieure, dont la durée restante moyenne pondérée est de 8,3 ans. Les dix principaux locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma devraient compter pour environ 60,5 % du loyer de base, et aucun locataire ne devrait compter pour plus de 10,8 % du loyer de base des immeubles qui composent le portefeuille pro forma. Sept des 10 principaux locataires des immeubles qui composent le portefeuille pro forma sont classés dans une catégorie d'évaluation supérieure. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions ». Les trois plus importants locataires du FPI

représentaient 27,9 %, 27,3 % et 16,9 % du loyer de base existant du portefeuille au 31 décembre 2013 aux termes de baux qui viennent à échéance en 2022, en 2023 et en 2029, respectivement.

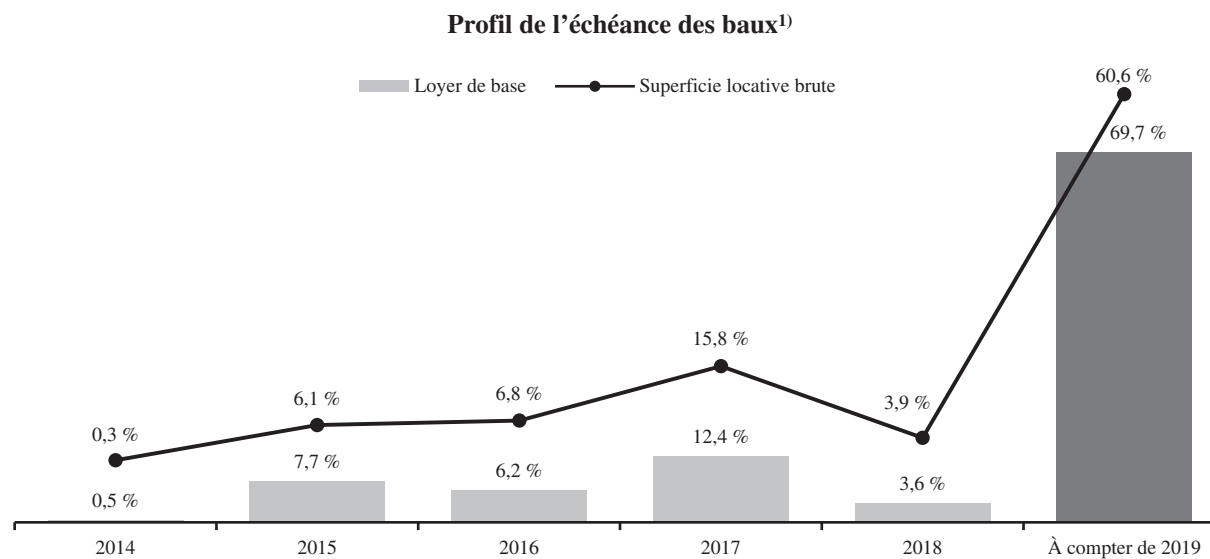
Locataire	% du loyer de base <sup>1)</sup>	Superficie locative brute (en pieds carrés)	% de la SLB	Durée restante moyenne pondérée des baux (années)	Note <sup>2)</sup>
Sobeys	10,8 %	86 913	8,3 %	13,4	BBB-/BBB
Pharmaprix/Shoppers Drug Mart	8,6 %	42 039	4,0 %	9,3	BBB/BBB
Versacold	7,7 %	88 840	8,5 %	13,4	
Xerox	5,7 %	50 732	4,9 %	5,3	Baa2/BBB-
Banque canadienne de l'annexe I	5,6 %	20 771	2,0 %	7,7	Aa3/A+/AA
Province de la Nouvelle-Écosse	5,4 %	31 805	3,0 %	6,0	Aa2/A+/AH
Hydro-Québec	5,3 %	65 000	6,2 %	5,3	A+/AH
Cinémas Cineplex	4,3 %	43 236	4,1 %	10,0	
Plein Air VF – North Face	3,8 %	34 235	3,3 %	3,3	A3/A-
Groupe Epicia	3,3 %	41 234	3,9 %	7,1	
<b>Total partiel des 10 principaux locataires</b>	<b>60,5 %</b>	<b>504 805</b>	<b>48,3 %</b>	<b>8,9</b>	
Autres locataires	39,5 %	471 399	45,1 %	5,5	
Locaux vacants	—	67 891	6,5 %		
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 044 095</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7,6</b>	

1) Selon le loyer de base en place et engagé, fondé sur les acquisitions pro forma.

2) Sources : Moody's, S&P et DBRS. Note attribuée au locataire ou, indirectement, à sa société mère.

## Échéances des baux

À la date du présent prospectus, les immeubles qui composent le portefeuille pro forma avaient un taux d'occupation moyen pondéré totalisant 93,5 % et une durée restante moyenne pondérée des baux d'environ 7,6 ans.



1) Selon le loyer de base en place et engagé, fondé sur les acquisitions pro forma.



## APERÇU DES MARCHÉS CIBLES DU FPI

Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié au Canada qui est principalement axé sur les marchés principaux et secondaires au Québec, dans le Canada atlantique (surtout au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse) et en Ontario, avec une certaine expansion dans l'Ouest canadien (en Alberta et en Colombie-Britannique).

### Canada

#### *Survol économique*

	Moyenne historique (de 2009 à 2013)	2013A	2014P	2015P	Moyenne prévisionnelle (de 2014 à 2018)
PIB réel (variation en %) . . . . .	1,4 %	2,0 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Population (variation en %) . . . . .	1,2 %	1,2 %	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Taux d'emploi (variation en %) . . . . .	0,8 %	1,3 %	1,0 %	1,8 %	1,4 %
Taux de chômage . . . . .	7,6 %	7,1 %	6,9 %	6,5 %	5,9 %
Ventes au détail (variation en %) . . . . .	2,4 %	2,5 %	3,7 %	3,9 %	3,8 %
PIB réel (variation en % de l'écart-type de 2009 à 2013) . . . . .	2,43 %				

*Source : Conference Board du Canada*

### Est du Canada

Les économies de l'est du Canada comptent parmi les plus stables du Canada, selon la variabilité des indicateurs économiques clés au fil du temps. Selon le Conference Board du Canada, de 2009 à 2013, la volatilité annuelle de la croissance du PIB de l'ensemble de l'économie canadienne, mesurée au moyen de l'écart-type, s'est élevée à 2,4 %, comparativement à 1,3 %, à 2,2 % et à 2,4 % dans le cas du Québec, du Canada atlantique et de l'Ontario, respectivement. On prévoit une croissance modérée du PIB dans tous les marchés cibles du FPI à court et à long terme. De plus, les marchés cibles du FPI sont fondés sur divers secteurs d'activité, notamment les biens industriels, les ressources naturelles, l'agriculture et les services financiers. En outre, selon Statistique Canada, les économies de l'est du Canada ont représenté environ 60 % des exportations canadiennes de marchandises en 2012, avec comme principale destination les États-Unis. La direction est d'avis que l'est du Canada est bien placé pour tirer profit de la reprise économique et de l'appréciation relative du dollar américain par rapport au dollar canadien que l'on continue d'observer aux États-Unis.

Les marchés cibles du FPI dans l'est du Canada affichent des données fondamentales stables sur le marché immobilier et comprennent les deux principaux marchés immobiliers commerciaux du Canada, soit le Québec et l'Ontario. Selon CBRE, dans l'ensemble, les grands marchés immobiliers de l'est du Canada, soit la région du Grand Toronto, la région du Grand Montréal, Ottawa, Halifax, London et la région de Waterloo, comptent des locaux pour bureaux d'une superficie d'environ 294,0 millions de pieds carrés (soit environ 67,6 % des locaux pour bureaux offerts au Canada) et des locaux industriels d'une superficie de 1,2 milliard de pieds carrés (soit environ 70,6 % des locaux industriels offerts au Canada) et ont affiché des taux d'occupation et des taux de location stables au fil du temps. La région du Grand Toronto et la région du Grand Montréal sont les deux plus grands marchés immobiliers du Canada. La propriété d'immeubles commerciaux dans ces marchés cibles est très fragmentée, et la direction estime que les immeubles situés dans l'est du Canada offrent actuellement un rendement du capital investi ajusté en fonction des risques supérieur, ces immeubles étant habituellement évalués à des taux de capitalisation supérieurs à ceux d'immeubles analogues situés ailleurs au Canada. La direction estime que la taille, la fragmentation et la valeur relative des marchés immobiliers de l'est du Canada offrent une occasion de placement unique et des plus attrayantes, et que le FPI est bien placé pour en tirer parti. Le tableau suivant indique l'écart entre les taux de capitalisation moyens pour les immeubles commerciaux des grandes villes de l'est du Canada et le taux de capitalisation moyen national respectif au Canada pour des immeubles de qualité similaire.

	<u>Montréal</u>	<u>Halifax</u>	<u>Toronto</u>	<u>Ottawa</u>
Bureaux .....	+49 pdb	+94 pdb	-26 pdb	+6 pdb
Industriels .....	+74 pdb	+55 pdb	-7 pdb	-1 pdb
Commerce de détail .....	+74 pdb	+39 pdb	-31 pdb	+9 pdb

Source : CBRE, au deuxième trimestre de 2014, calculé en tant que point milieu de la fourchette des taux de capitalisation locaux applicables moins le taux de capitalisation moyen canadien applicable (moyenne globale des taux de capitalisation extrêmes pour Vancouver, Calgary, Edmonton, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax).

## Ouest canadien

Les économies de l'Ouest canadien figurent parmi les plus importantes du Canada et sont bien positionnées pour tirer profit du maintien de la croissance prévue dans les marchés des ressources naturelles, de l'énergie et de l'exportation. En outre, les marchés immobiliers de l'Ouest canadien sont vastes et fragmentés; ils comptent des locaux de bureaux d'une superficie de 129 millions de pieds carrés (30 % de l'offre canadienne) et des locaux industriels d'une superficie de 410 millions de pieds carrés (24 % de l'offre canadienne) selon CBRE.

## Alberta

### Survol économique

Selon le Conference Board du Canada, en 2013, l'Alberta a généré un PIB réel de 290 milliards de dollars, ce qui en a fait la troisième économie provinciale en importance au Canada. L'Alberta demeure l'une des économies les plus dynamiques au Canada, et elle est en voie de surpasser la moyenne canadienne en 2014. Les prévisions du Conference Board du Canada font de l'Alberta le chef de file canadien grâce à une croissance du PIB réel prévu en 2014 de 3,5 %. Selon le Conference Board du Canada, depuis 2009, le taux de chômage en Alberta s'est établi en moyenne à 5,6 %, soit bien en deçà de la moyenne canadienne de 7,6 % au cours de la même période et, selon l'Alberta Treasury Board, l'Alberta a produit 87 % des emplois créés au Canada en 2013, la vaste majorité de la croissance des emplois se situant dans les secteurs de la construction, du commerce de détail et de gros ainsi que du pétrole et du gaz naturel. L'effet de la forte croissance de la population devrait se faire sentir dans tous les secteurs tributaires de la consommation, dont l'habitation, le commerce de détail et plusieurs secteurs de services personnels. Bien que la croissance de l'Alberta ait été principalement alimentée par la production accrue et la hausse des prix dans le secteur de l'énergie, les livraisons manufacturières, les ventes en gros et les ventes au détail ont toutes augmenté à un rythme correspondant à presque deux fois le taux national en 2014 à ce jour selon Services économiques TD. Les économistes prévoient que la vigueur se maintiendra dans la plupart des secteurs en Alberta, le secteur du pétrole et du gaz naturel demeurant une pièce maîtresse du développement. L'activité dans le secteur manufacturier devrait également demeurer solide grâce à l'excellent rendement des secteurs de la machinerie lourde et des produits chimiques.

	<u>Moyenne historique (de 2009 à 2013)</u>	<u>2013A</u>	<u>2014P</u>	<u>2015P</u>	<u>Moyenne prévisionnelle (de 2014 à 2018)</u>
PIB réel (variation en %) .....	2,2 %	3,9 %	3,5 %	3,1 %	2,9 %
Population (variation en %) .....	2,2 %	3,3 %	2,8 %	2,0 %	1,9 %
Taux d'emploi (variation en %) .....	1,5 %	2,8 %	2,8 %	2,4 %	3,5 %
Taux de chômage .....	5,9 %	4,7 %	4,7 %	4,5 %	4,6 %
Ventes au détail (variation en %) .....	3,7 %	6,9 %	7,7 %	4,9 %	5,2 %
PIB réel (variation en % de l'écart type de 2009 à 2013) .....	4,16 %				

Source : Conference Board du Canada

### Aperçu du marché immobilier

Calgary est le deuxième marché de l'immobilier commercial en importance dans l'Ouest canadien : il compte 61,7 millions de pieds carrés de bureaux et 123,9 millions de pieds carrés de locaux industriels selon CBRE. À l'avenir, le marché des locaux de bureaux devrait entamer un autre cycle d'absorption nette positive à mesure que les sociétés du secteur de l'énergie visent à augmenter leurs besoins en locaux afin de répondre aux révisions à la hausse des attentes en matière de croissance. Cette situation devrait entraîner une baisse des taux d'inoccupation et une augmentation des loyers si la faiblesse de l'offre se poursuit en 2015. Le marché industriel de Calgary continue d'être stimulé par la demande de grands utilisateurs qui ont établi des centres de distribution et de logistique au deuxième trimestre de 2014.

À l'heure actuelle, l'offre industrielle est insuffisante, car les craintes de surproduction qui existaient il y a un an ont entraîné un ralentissement de l'offre. Il est prévu que la faiblesse de l'offre se poursuivra pendant encore deux à trois trimestres, ce qui augmentera les loyers nets demandés. Selon CBRE, au cours des quatre dernières années, les loyers pour les locaux de bureaux à Calgary ont augmenté à un taux annualisé de 5,5 % (par rapport à la moyenne globale canadienne de 1,0 %), alors que le taux d'inoccupation des locaux de bureaux a diminué pour passer de 15,7 % à 10,6 %. Au cours de la même période, les loyers de locaux industriels à Calgary ont augmenté à un taux annualisé de 2,6 % (par rapport à la moyenne globale canadienne de 2,0 %), tandis que le taux d'inoccupation de locaux industriels a diminué pour passer de 5,4 % à 4,6 %. Le marché du commerce de détail de Calgary a continué de surclasser celui d'autres villes canadiennes au cours du premier semestre de 2014 en raison d'une immigration record, d'un faible taux de chômage et d'une population jeune. Selon CBRE, par rapport au deuxième semestre de 2013, le taux d'inoccupation global pour les commerces de détail à Calgary a diminué de 20 points de base pour atteindre 2,8 %. L'économie de Calgary continue de croître à un rythme supérieur à celui de toute autre ville canadienne et sa main-d'œuvre se classe au huitième rang pour ce qui est de la rémunération, ce qui procure un revenu disponible supérieur à la moyenne. Selon le Conference Board du Canada, la croissance des ventes au détail en Alberta, qui s'est établie à 6,9 % en 2013, était bien supérieure à la moyenne nationale de 2,5 %, ce qui fait de l'Alberta la province qui connaît la plus forte expansion dans le secteur du commerce de détail.

Après Calgary et Vancouver, Edmonton est le troisième marché d'immeubles commerciaux dans l'Ouest canadien. Selon CBRE, Edmonton compte 24,1 millions de pieds carrés de locaux de bureaux et 106,2 millions de pieds carrés de locaux industriels. Le marché des bureaux du centre-ville devrait demeurer stable au cours des prochains trimestres. Le dynamisme du marché industriel d'Edmonton en 2013 ne s'est pas démenti au premier trimestre de 2014, l'activité sur le marché s'étant approchée des niveaux record atteints en 2007 et le taux d'inoccupation est l'un des plus faibles parmi les grands marchés nord-américains. La demande provient de tous les secteurs d'activité, principalement du secteur de l'énergie. Le marché devrait demeurer solide, et il est possible que la demande augmente si l'un des trois projets de pipelines (Energy East, Keystone XL ou Northern Gateway) est approuvé. Selon CBRE, au cours des deux dernières années, les loyers pour les locaux de bureaux d'Edmonton ont connu une croissance à un taux annualisé de 7,4 % (par rapport à la moyenne globale canadienne de 3,8 %), alors que le taux d'inoccupation des locaux de bureaux a augmenté pour passer de 9,9 % à 11,2 % puisque la construction d'une bonne quantité de nouveaux bureaux a été entamée, surtout au cours des deux premiers trimestres de 2014. Au cours de cette période, les loyers des locaux industriels à Edmonton ont augmenté à un taux annualisé de 5,7 % (par rapport à la moyenne globale canadienne de 3,9 %), alors que le taux d'inoccupation des locaux industriels a diminué pour passer de 4,5 % à 4,1 %. Le marché du commerce de détail d'Edmonton continue également d'être dynamique au deuxième semestre de 2014, étant donné le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 2,9 %, alors qu'il n'a augmenté que de 22 points de base d'une année à l'autre malgré une grande offre de nouveaux locaux sur le marché selon CBRE. Les loyers sont demeurés élevés et ont obligé plusieurs détaillants à s'établir dans des locaux de deuxième et de troisième génération. Les dépenses au détail par personne à Edmonton étaient les plus élevées du pays en 2013 selon CBRE, ce qui a attiré de nouveaux détaillants et entraîné l'expansion des détaillants existants. Globalement, le marché de commerce de détail d'Edmonton a affiché un excellent rendement au cours du premier semestre de 2014 et devrait maintenir ce rythme de croissance pour un avenir prévisible.

	<b>Locaux (millions de pieds carrés)</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Loyer net</b>	<b>Fourchette des taux de capitalisation</b>
<b>Calgary</b>				
Bureaux .....	61,7	10,6 %	30,76 \$	de 5,85 % à 6,35 %
Industriels .....	123,9	4,6 %	8,25 \$	de 5,88 % à 6,38 %
Commerce de détail .....	33,0	2,8 %	—	de 5,45 % à 5,95 %
<b>Edmonton</b>				
Bureaux .....	24,1	11,2 %	20,34 \$	de 6,15 % à 6,65 %
Industriels .....	106,2	4,1 %	10,83 \$	de 6,00 % à 6,50 %
Commerce de détail .....	31,2	2,9 %	27,75 \$	de 5,75 % à 6,25 %

Source : Recherche de CBRE

## Colombie-Britannique

### Survol économique

Selon le Conference Board du Canada, la Colombie-Britannique a généré un PIB réel de 197 milliards de dollars en 2013, ce qui en a fait la quatrième économie provinciale du Canada. Le Conference Board du Canada prévoit que la croissance du PIB devrait augmenter pour passer de 2,0 % en 2013 à 2,3 % en 2014 et à 2,9 % en 2015. De plus, la croissance du PIB réel devrait s'établir en moyenne à 2,6 % au cours des quatre prochaines années. Les taux de chômage en Colombie-Britannique demeurent inférieurs à la moyenne canadienne, le taux de chômage moyen depuis 2009 s'établissant à 7,2 % selon le Conference Board du Canada. L'économie de la Colombie-Britannique devrait croître de façon importante en 2014 après deux années de croissance modérée. Les marchés des exportations devraient croître en 2014 et influencer positivement sur les secteurs d'activité axés sur le marché national. Le redressement du secteur de l'habitation en Colombie-Britannique a également constitué un fait positif en 2013 qui devrait contribuer à la vigueur des perspectives économiques.

	Moyenne historique (de 2009 à 2013)	2013A	2014P	2015P	Moyenne prévisionnelle (de 2014 à 2018)
PIB réel (variation en %) . . . . .	1,5 %	2,0 %	2,3 %	2,9 %	2,6 %
Population (variation en %) . . . . .	1,3 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	1,2 %
Taux d'emploi (variation en %) . . . . .	0,3 %	-0,2 %	1,2 %	2,3 %	1,7 %
Taux de chômage . . . . .	7,2 %	6,6 %	5,9 %	5,5 %	5,4 %
Ventes au détail (variation en %) . . . . .	1,7 %	2,4 %	2,5 %	3,8 %	3,5 %
PIB réel (variation en % de l'écart type de 2009 à 2013) . . . . .	2,21 %				

Source : Conference Board du Canada

### Aperçu du marché immobilier

La région du Grand Vancouver est le plus vaste marché des immeubles commerciaux de l'Ouest canadien; il compte 43,2 millions de pieds carrés de locaux de bureaux, 178,3 millions de pieds carrés de locaux industriels et 31,7 millions de pieds carrés de locaux de commerce de détail selon CBRE. Malgré un marché de locaux de bureaux relativement peu vigoureux, les activités de location devraient augmenter dans l'ensemble du marché de la région du Grand Vancouver à mesure que les conditions économiques s'amélioreront en 2014. Selon CBRE, les activités de location brutes au centre-ville ont totalisé 308 262 pieds carrés au premier trimestre de 2014, soit une augmentation de 32 % par rapport au trimestre précédent. Au premier trimestre de 2014, le taux d'inoccupation des locaux industriels dans la région du Grand Vancouver a chuté pour le troisième trimestre consécutif selon CBRE. Toujours selon CBRE, au cours des quatre dernières années, les loyers de locaux de bureaux à Vancouver ont augmenté à un taux annualisé de 2,1 % (par rapport à la moyenne globale canadienne de 1,0 %), alors que le taux d'inoccupation des locaux de bureaux a diminué pour passer de 10,1 % à 9,9 %. Au cours de la même période, les loyers des locaux industriels à Vancouver ont augmenté à un taux annualisé de 0,2 %, alors que le taux d'inoccupation des locaux industriels a diminué pour passer de 8,3 % à 7,0 %. CBRE prévoit que le taux d'absorption net s'améliorera au cours de 2014 et de 2015 à mesure que l'économie régionale poursuit son expansion. Le marché du commerce de détail de la région du Grand Vancouver demeure vigoureux, les taux d'inoccupation s'établissant à 3,5 % selon CBRE. Les locaux de commerce de détail du centre-ville affichent les taux d'inoccupation les plus bas, soit 1,6 %, surtout grâce à l'arrivée constante de nouveaux locataires sur le marché. L'activité sur ce marché devrait augmenter tout au long de 2014 en raison de l'intérêt soutenu des détaillants internationaux qui arrivent sur le marché.

Région du Grand Vancouver	Locaux (millions de pieds carrés)	Taux d'inoccupation	Loyer net	Fourchette des taux de capitalisation
Bureaux . . . . .	43,7	9,9 %	24,91 \$	de 5,15 % à 5,65 %
Industriels . . . . .	174,1	7,0 %	7,81 \$	de 5,38 % à 6,00 %
Commerce de détail . . . . .	31,7	3,5 %	—	de 5,45 % à 5,95 %

Source : Recherche de CBRE

## LES ACQUISITIONS

### Description des immeubles visés par les acquisitions

#### *Immeubles de commerce de détail*

*2466 – 2480, autoroute King George et 2485, autoroute King George, Miramichi (Nouveau-Brunswick)*

Ces deux immeubles sont situés au 2466 – 2480, autoroute King George et au 2485, autoroute King George, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick. L'immeuble du 2466 – 2480, autoroute King George est un centre commercial dont le locataire principal est un marché d'alimentation et deux édifices autonomes sont situés le long de l'autoroute King George. L'immeuble situé au 2485, autoroute King George est un édifice autonome loué à Cinémas Cineplex à long terme. Les édifices situés au 2466 – 2480, autoroute King George ont été construits en 1994 et rénovés en 2009/2010 et l'édifice situé à 2485, autoroute King George a été construit en 2000. Les immeubles offrent une superficie locative brute d'environ 89 100 pieds carrés situés sur un terrain d'environ 29,5 acres et disposent d'un stationnement extérieur pouvant accueillir environ 744 véhicules. Le FPI est d'avis qu'un segment autonome supplémentaire de 10 000 pieds carrés pourrait être construit sur ces sites. Les immeubles sont entièrement occupés par 15 locataires, dont Sobey's, Cinémas Cineplex, Penningtons, une banque canadienne de l'annexe I, Burger King et Tim Hortons et ils sont situés à côté d'un magasin Canadian Tire.

*87 Warwick Street, Digby (Nouvelle-Écosse)*

L'immeuble est un centre commercial dont le principal locataire est un organisme gouvernemental et qui est situé au 87 Warwick Street, à Digby, en Nouvelle-Écosse. Il compte une superficie locative brute d'environ 61 300 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1973 et rénové en 2013. Il est situé sur un terrain d'environ 7,29 acres et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir 335 véhicules. Le FPI est d'avis qu'un segment autonome supplémentaire de 10 000 pieds carrés pourrait être construit sur ce site. L'immeuble est occupé à 76,5 % par six locataires, dont Nova Scotia Community College, Shoppers Drug Mart, Dollarama et une banque canadienne de l'annexe I.

*8934-8944 Commercial Street, New Minas (Nouvelle-Écosse)*

Cet immeuble situé au 8934-8944 Commercial Street, à New Minas, en Nouvelle-Écosse, compte un centre commercial de quartier et un édifice autonome situé au 8944 Commercial Street et a une superficie locative brute d'environ 51 700 pieds carrés. Il est situé sur un terrain d'environ 4,4 acres et compte un stationnement extérieur pouvant accueillir environ 250 véhicules. Le centre a été construit en 1987 et en 1988 et il a été rénové en 1997 et en 2007/2008. L'immeuble est occupé à 88 % par huit locataires, dont Cinémas Cineplex et Abs-O-Lute Health Club.

*879, rue Main, Beresford (Nouveau-Brunswick)*

Cet immeuble situé au 879, rue Main, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, est un centre commercial dont le locataire principal est un marché d'alimentation et compte une superficie locative brute d'environ 39 900 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1984 et rénové en 1986, en 2009 et en 2010. Il est situé sur un terrain d'environ 8,7 acres et compte 160 places de stationnement extérieur (conjointement avec le 267, rue Commerce). Il est possible d'y ajouter une superficie locative brute supplémentaire de 10 000 pieds carrés afin de répondre aux besoins d'agrandissement des magasins Hart ou SaveEasy. L'immeuble est entièrement occupé par sept locataires, dont SaveEasy (Loblaws), Hart Department Store, Pharmacie Acadienne et une banque canadienne de l'annexe I.

*11047, boulevard Henri-Bourassa, Québec (Québec)*

Cet immeuble de commerce de détail d'un étage situé au 11047, boulevard Henri-Bourassa, à Québec, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 11 700 pieds carrés. Il est entièrement occupé par Anniefruit Inc. aux termes d'un bail à long terme qui expire en avril 2020. L'immeuble a été construit en 1983, il est situé sur un terrain d'environ 0,7 acre et il compte environ 44 places de stationnement extérieur.

*267, rue Commerce, Beresford (Nouveau-Brunswick)*

Cet immeuble de commerce de détail d'un étage situé au 267, rue Commerce, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 7 500 pieds carrés. Il est entièrement occupé par la Société des alcools du Nouveau-Brunswick aux termes d'un bail à long terme qui expire en novembre 2026. L'immeuble a été construit en 2011, il est situé sur un terrain d'environ 1,0 acre et il compte environ 160 places de stationnement extérieur qui desservent également le 879, rue Main.



### ***Immeubles industriels***

#### *26, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)*

Cet immeuble industriel léger situé au 26, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 87 300 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1975 et il est entièrement occupé par six locataires, dont Joseph Ribkoff et Vipond Inc. L'entrepôt a une hauteur libre de 20 à 22 pieds. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 4,75 acres et il compte environ 60 places de stationnement extérieur.

#### *9002 20th Street, Edmonton (Alberta)*

Cet immeuble industriel léger d'un étage à température contrôlée est situé au 9002 20th Street, à Edmonton, en Alberta et a une superficie locative brute d'environ 59 400 pieds carrés. Il est entièrement occupé par Versacold Logistics Services aux termes d'un terme bail à long terme qui expire en février 2028. L'immeuble a été construit en 1978 et agrandi en 1989. L'entrepôt a une hauteur libre de 16 à 26 pieds et compte 10 quais de chargement. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 2,25 acres et compte cinq places de stationnement extérieur.

#### *10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal (Québec)*

Cet immeuble est situé au 10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, à Montréal, au Québec, et a une superficie locative brute d'environ 55 500 pieds carrés. Il est entièrement occupé par trois locataires, dont le Groupe CDREM et Wireless LP qui ont tous deux signé des baux à long terme. L'entrepôt a une hauteur libre de 25 pieds. L'immeuble a été construit en 2004, il est situé sur un terrain d'environ 2,25 acres et il compte environ 95 places de stationnement extérieur.

#### *985, avenue Godin, Québec (Québec)*

Cet immeuble situé au 985, avenue Godin, à Québec, au Québec, a une superficie locative brute d'environ 30 000 pieds carrés. Il compte un entrepôt d'une hauteur libre de 27 pieds et des locaux de bureaux d'une superficie d'environ 6 500 pieds carrés au deuxième étage qui sont compris dans la superficie locative brute de 30 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1989 et il est entièrement occupé par Anniefruit Inc. Il est situé sur un terrain d'environ 1,5 acre et il compte environ 37 places de stationnement extérieur.

#### *7405 127th Avenue, Edmonton (Alberta)*

Cet immeuble industriel léger d'un étage à température contrôlée est situé au 7405 127th Avenue, à Edmonton, en Alberta, et a une superficie locative brute d'environ 29 500 pieds carrés. Il est entièrement occupé par Versacold Logistics Services aux termes d'un bail à long terme qui expire en février 2028. L'immeuble a été construit en 1970 et agrandi en 1994. L'entrepôt a une hauteur libre de 18 à 22 pieds et compte 10 quais de chargement. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 1,43 acre et compte huit places de stationnement extérieur.

### ***Immeubles commerciaux à vocation mixte***

#### *5655, rue de Marseille, Montréal (Québec)*

Cet immeuble commercial à vocation mixte est situé au 5655, rue de Marseille, à Montréal, au Québec, et a une superficie locative brute d'environ 65 000 pieds carrés. Il a été construit en 1968 et rénové en 2013 et il est situé sur un terrain d'environ 2,0 acres. L'immeuble est très facile d'accès depuis les principales autoroutes et il est entièrement occupé par Hydro-Québec.

#### *1850, boulevard Vanier, Bathurst (Nouveau-Brunswick)*

Cet immeuble de bureaux/industriel de deux étages à locataires multiples situé au 1850, boulevard Vanier, à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, a une superficie locative brute d'environ 60 000 pieds carrés. Il a été construit en 1989 et est occupé à 90,8 % par sept locataires, dont Guillevin International et IMP Group. L'immeuble est situé sur un terrain d'environ 10,03 acres et il compte environ 200 places de stationnement extérieur.

## Conventions d'acquisition

Le FPI a l'intention d'acquérir un total de 14 immeubles commerciaux (collectivement, les « **acquisitions** » et, individuellement, une « **acquisition** ») auprès de huit vendeurs distincts et non reliés. Les acquisitions seront conclues aux termes de plusieurs conventions d'achat et de vente (collectivement, les « **conventions d'acquisition** ») conclues entre une filiale du FPI et les vendeurs respectifs des immeubles visés par les acquisitions. Les conventions d'acquisition visent respectivement les immeubles suivants :

La première convention d'acquisition porte sur les trois immeubles suivants : i) 879, rue Main, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, ii) 1850, boulevard Vanier, à Bathurst, au Nouveau-Brunswick et iii) 267, rue Commerce, à Beresford, au Nouveau-Brunswick (la « **première convention d'acquisition** »). Le prix d'achat total que doit payer le FPI aux termes de la première convention d'acquisition s'élèvera à environ 8,3 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La deuxième convention d'acquisition porte sur les trois immeubles suivants : i) 2466-2480 et 2485, autoroute King George, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, ii) 8934-8944 Commercial Street, à New Minas, en Nouvelle-Écosse et iii) 87 Warwick Street, à Digby, en Nouvelle-Écosse (la « **deuxième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la deuxième convention d'acquisition s'élèvera à environ 25,5 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération, dont environ 2,55 millions de dollars seront réglés au moyen de l'émission de parts de catégorie B dont le prix unitaire correspond au prix d'offre. Une fraction d'un bon de souscription de catégorie B sera également émise en faveur des vendeurs avec chaque part de catégorie B.

La troisième convention d'acquisition porte sur l'immeuble situé 11047, boulevard Henri-Bourassa, à Québec, au Québec (la « **troisième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la troisième convention d'acquisition s'élèvera à environ 1,0 million de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La quatrième convention d'acquisition porte sur l'immeuble situé 26, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec (la « **quatrième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la quatrième convention d'acquisition s'élèvera à environ 5,2 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La cinquième convention d'acquisition porte sur l'immeuble situé 985, avenue Godin, à Québec, au Québec (la « **cinquième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la cinquième convention d'acquisition s'élèvera à environ 2,9 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La sixième convention d'acquisition porte sur l'immeuble situé 5655, rue de Marseille, à Montréal, au Québec (la « **sixième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la sixième convention d'acquisition s'élèvera à environ 6,6 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La septième convention d'acquisition porte sur l'immeuble situé 10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, à Montréal, au Québec (la « **septième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la septième convention d'acquisition s'élèvera à environ 4,6 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération.

La huitième convention d'acquisition porte sur les deux immeubles suivants : i) 9002 20th Street, à Edmonton, en Alberta, et ii) 7405 127th Avenue, à Edmonton, en Alberta (la « **huitième convention d'acquisition** »). Le prix d'achat devant être payé aux termes de la huitième convention d'acquisition s'élèvera à environ 11,5 millions de dollars, exclusion faite des coûts liés à la clôture et à l'opération, dont 1,7 million de dollars seront réglés par l'émission de parts de catégorie B dont le prix unitaire correspond au prix d'offre. Une fraction d'un bon de souscription de catégorie B sera également émise en faveur des vendeurs avec chaque part de catégorie B. Le vendeur aux termes de la huitième convention d'acquisition est une partie apparentée à Lotus Crux et la conclusion de l'opération est conditionnelle à la clôture du placement privé simultané.

Aucune convention d'acquisition ne dépend des autres conventions d'acquisition. Les acquisitions seront assujetties aux conditions de clôture usuelles pour ce type d'opération, notamment la réception de certificats de préclusion acceptables de divers locataires et d'autres parties. Les conventions d'acquisition renfermeront les

déclarations et les garanties usuelles que l'on trouve dans les conventions d'acquisition négociées entre acheteurs et vendeurs avertis agissant sans lien de dépendance (notamment des déclarations et des garanties portant sur la constitution et le statut, le pouvoir et l'autorisation, le capital autorisé et émis, l'information financière, les questions fiscales, les questions environnementales, le respect des documents constitutifs, des lois applicables et des contrats en vigueur, le fait qu'aucune approbation ne doit être obtenue sauf celles qui doivent l'être d'ici la clôture, et l'absence de litige). Ces déclarations et garanties demeureront en général valides de six à 12 mois après la clôture de l'acquisition pertinente.

Les vendeurs aux termes de certaines conventions d'acquisition indemniseront le FPI des dommages ou des pertes qu'il a subis à cause de la violation de ces déclarations et garanties par les vendeurs, le cas échéant. La convention d'acquisition ne prévoit habituellement aucune limite maximale à la responsabilité des vendeurs.

Rien ne garantit que le FPI sera dédommagé par les vendeurs en cas de violation des déclarations, des garanties ou des engagements devant figurer dans les conventions d'acquisition, puisque rien ne garantit que le montant et la durée des obligations d'indemnisation suffiront à respecter ces obligations, ni que les vendeurs auront des actifs ou continueront d'exister. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions ».

On ne prévoit pas que l'approbation prévue dans la *Loi sur la concurrence* (Canada) sera requise pour les acquisitions. Toutefois, si, pour une raison ou une autre, certaines des conditions relatives à la clôture des acquisitions ne sont pas satisfaites et qu'elles ne font pas l'objet d'une renonciation ou si le FPI n'est pas satisfait de l'examen diligent effectué à l'égard des acquisitions, le FPI pourra choisir de ne pas réaliser une ou plusieurs des acquisitions.

### **Autre activité d'acquisition**

Conformément à sa pratique antérieure et dans le cours normal des activités, le FPI pourrait avoir conclu des lettres d'intention non contraignantes et/ou des ententes conditionnelles qui sont encore en vigueur ou pourrait autrement avoir entamé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles qui pourraient ou non être importantes. Toutefois, rien ne garantit que ces lettres d'intentions, ententes et/ou pourparlers donneront lieu à une acquisition et, le cas échéant, il est impossible de connaître la teneur des modalités définitives ni le moment d'une acquisition. Le FPI prévoit continuer à rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions et de placements pendant la durée du placement.

### **Financement des acquisitions**

Le FPI compte affecter le produit net tiré du placement et du placement privé simultané, de même que l'encaisse disponible, les nouveaux prêts hypothécaires, le prêt hypothécaire pris en charge et les parts de catégorie B, au financement de l'achat des immeubles visés par les acquisitions. Après la clôture des acquisitions et du placement, le FPI estime que sa dette consolidée totale se chiffrera à environ 82,7 millions de dollars, soit environ 58,6 % de la valeur comptable brute, et que son ratio de couverture des intérêts sera d'environ 2,9x.

### **Nouveaux prêts hypothécaires**

Le FPI a obtenu des engagements de financement de trois prêteurs pour l'obtention d'un prêt hypothécaire de premier rang totalisant 37,5 millions de dollars en vue de financer partiellement les acquisitions (collectivement, les « **nouveaux prêts hypothécaires** »). Le premier nouveau prêt hypothécaire d'un montant d'environ 14,0 millions de dollars, pour lequel le FPI a obtenu un engagement de financement, serait garanti par les immeubles situés au 26, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, au 985, avenue Godin, à Québec, au Québec, au 5655, rue de Marseille, à Montréal, au Québec, au 10100-10280, chemin de la Côte-de-Liesse, à Montréal, au Québec, et au 11047, boulevard Henri-Bourassa, à Québec, au Québec. Le deuxième nouveau prêt hypothécaire, d'un montant d'environ 5,5 millions de dollars, pour lequel le FPI a obtenu un engagement de financement, serait garanti par les immeubles situés au 1850, boulevard Vanier, à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, au 879, rue Main, à Beresford, au Nouveau-Brunswick, et au 267, rue Commerce, à Beresford, au Nouveau-Brunswick. Le troisième nouveau prêt hypothécaire, d'un montant d'environ 18,0 millions de dollars, pour lequel le FPI a obtenu un engagement de financement, serait garanti par les immeubles situés au 8934 Commercial Street, à New Minas, en Nouvelle-Écosse, aux 2480 et 2485, autoroute King George, à Miramichi, au Nouveau-Brunswick, et au 87 Warwick Street, à Digby, en Nouvelle-Écosse.

La période d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires devrait être de 25 ans, sauf une partie dont la période d'amortissement est de 30 ans, et les prêts devraient être échelonnés sur des périodes de cinq ans, de sept ans ou de 10 ans. Les taux d'intérêt fixe afférents aux nouveaux prêts hypothécaires sont fondés sur les taux des obligations du gouvernement du Canada applicables à la date de la fixation du taux d'intérêt des prêts hypothécaires, majorés des marges hypothécaires usuelles du prêteur. Les prêts hypothécaires de cinq ans devraient totaliser 14,0 millions de dollars et devraient être assortis d'un taux d'intérêt correspondant à 170 points de base supérieurs au taux interpolé des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans, avec un taux plancher de 3,30 %. Les prêts hypothécaires de sept ans devraient totaliser 18,0 millions de dollars et être assortis d'un taux d'intérêt correspondant à 195 points de base supérieurs au taux interpolé des obligations du gouvernement du Canada de sept ans. Les prêts hypothécaires de 10 ans devraient totaliser 5,5 millions de dollars et être assortis d'un taux d'intérêt correspondant à 215 points de base supérieurs au taux interpolé des obligations du gouvernement du Canada de 10 ans. Au 27 août 2014, d'après les taux des obligations du gouvernement du Canada pertinents, le taux d'intérêt moyen pondéré effectif des nouveaux prêts hypothécaires serait d'environ 3,57 % et la durée moyenne pondérée, de 6,7 ans.

### ***Prêt hypothécaire pris en charge***

Après la clôture de la huitième convention d'acquisition et du placement, l'encours de la dette du FPI devrait comprendre la prise en charge d'un prêt hypothécaire existant à l'égard des immeubles situés au 9002 20th Street, à Edmonton, en Alberta, et au 7405 127th Avenue, à Edmonton, en Alberta (le « **prêt hypothécaire pris en charge** »). L'encours du prêt hypothécaire pris en charge est d'un montant d'environ 8,1 millions de dollars, il vient à échéance en février 2019 et il porte intérêt à un taux fixe de 3,91 % par année.

### ***Calendrier d'échéance de la dette***

Le tableau qui suit indique les échéances de la dette du FPI qui devraient être en place après la clôture du placement, du placement privé simultané et des acquisitions et les remboursements du capital qui doivent être effectués au cours des périodes indiquées.

<b>Exercice clos le 31 décembre</b>	<b>Rembour- sements du capital</b>	<b>Encours de la dette qui vient à échéance durant l'année</b>	<b>Rembour- sements totaux du capital</b>	<b>Pourcentage de la dette totale</b>	<b>Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette qui vient à échéance</b>
	\$	\$	\$		
2014 .....	679 405	—	679 405	0,80 %	—
2015 .....	1 808 302	9 828 868 <sup>1)</sup>	11 637 169	14,10 %	4,28 %
2016 .....	1 861 490	1 000 000	2 861 490	3,50 %	8,50 %
2017 .....	1 868 929	1 344 410	3 213 339	3,90 %	5,67 %
2018 .....	1 623 469	17 557 343	19 180 811	23,20 %	3,85 %
2019 .....	1 079 158	19 096 446	20 175 604	24,40 %	3,53 %
à compter de 2020 .....	2 041 507	22 933 042	24 974 550	30,20 %	3,79 %
<b>Total</b> .....	<b>10 962 261</b>	<b>71 760 109</b>	<b>82 722 369</b>	<b>100,0 %</b>	

1) Comprend environ 6,3 millions de dollars aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

### **FTOA annualisés estimés pro forma**

Compte tenu de la clôture du placement et des acquisitions selon les modalités proposées (lesquelles comprennent certaines hypothèses concernant les modalités du financement des immeubles indiquées aux présentes) et compte tenu de certains postes normalisés (comme les incidences du refinancement du prêt hypothécaire de premier rang de 3,6 millions de dollars venant à échéance le 1<sup>er</sup> mars 2015 et portant intérêt au taux de 5,03 %, garanti par l'immeuble situé au 1670, rue Notre-Dame, par un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 5,1 millions de dollars devant porter intérêt au taux de 3,17 %, le RON additionnel découlant du renouvellement du bail de Xerox au 55, promenade Technology à un tarif supérieur de 0,50 \$ le pied carré à celui du tarif existant, le revenu opérationnel net additionnel provenant de la location de 5 745 pieds carrés d'une mezzanine à Plein Air VF – North Face dans l'immeuble situé au 3200, rue Guénette à un tarif supérieur de 2,30 \$ le pied carré à celui que prévoit le bail du vendeur en vigueur, des

ajustements apportés aux réserves pour tenir compte des incitatifs normalisés pour les locataires, des coûts de location et des dépenses en immobilisations non récupérables en vue d'assurer l'harmonisation avec les prévisions financières figurant dans le prospectus simplifié définitif du FPI daté du 19 novembre 2013, et compte tenu du départ et de la conclusion d'un nouveau bail visant une superficie locative brute de 44 900 pieds carrés dans l'immeuble situé au 3200, rue Guénette, qui est actuellement occupé par CAE Santé Inc., membre du groupe de CAE Inc.), les FTOA annualisés pro forma par part en date du 30 juin 2014 du FPI pour la période de six mois close le 30 juin 2014 s'établissaient à 0,236 \$ par part.

Le tableau suivant présente certaines informations financières choisies du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2014 ainsi que les éléments normalisés et les ajustements apportés pour calculer les FTOA par unité annualisés pro forma.

(en milliers de dollars, y compris les montants figurant dans les notes)

Locataire	Semestre clos le 30 juin 2014, chiffres annualisés et normalisés			
	Semestre clos le 30 juin 2014	Après ajustement	Pro forma	
<b>RON</b> .....	2 360	4 759 <sup>1)</sup>	4 974 <sup>5)</sup>	9 733
Frais généraux et administratifs .....	(202)	(404)	(214) <sup>6)</sup>	(618)
Intérêts et coûts de financement .....	(1 078)	(2 076) <sup>2)</sup>	(1 363) <sup>7)</sup>	(3 440)
Charge relative au régime incitatif à long terme .....	(189)	(378)	—	(378)
Radiation de coûts d'acquisition reportés .....	(3)	(6)	—	(6)
<b>FTO</b> .....	<b>888</b>	<b>1 895</b>	<b>3 397</b>	<b>5 291</b>
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire .....	(38)	(76)	—	(76)
Charge relative au régime incitatif à long terme .....	189	378	—	378
Radiation de coûts d'acquisition reportés .....	3	6	—	6
Amortissement des coûts de financement .....	147	294	—	294
Incitatifs à la location et frais de location normalisés .....	(7)	(116) <sup>3)4)</sup>	(140) <sup>8)</sup>	(256)
Dépenses en immobilisations normalisées .....	(5)	(75) <sup>3)</sup>	(93) <sup>9)</sup>	(168)
<b>FTOA</b> .....	<b>1 177</b>	<b>2 305</b>	<b>3 164</b>	<b>5 469</b>
Unités en circulation .....	10 483	10 483	12 722 <sup>10)</sup>	23 205
<b>FTOA par unité</b> .....	<b>0,112</b>	<b>0,220</b>		<b>0,236</b>

- 1) Calculé d'après l'annualisation des chiffres du semestre clos le 30 juin 2014, majoré i) d'un RON additionnel de 25 \$ découlant du renouvellement de la superficie locative brute de 50 732 pieds carrés louée à Xerox au 55, promenade Technology à un tarif supérieur de 0,50 \$ le pied carré à celui du tarif existant; et ii) d'un RON additionnel de 13 \$ découlant de la location de 5 745 pieds carrés d'une mezzanine à Plein Air VF – North Face dans l'immeuble situé au 3200, rue Guénette à un tarif supérieur de 2,30 \$ le pied carré à celui que prévoit le bail du vendeur en vigueur.
- 2) Calculé d'après l'annualisation des chiffres du semestre clos le 30 juin 2014, majoré d'économies de 80 \$ au chapitre des charges d'intérêts découlant du refinancement prévu du prêt hypothécaire de premier rang existant de 3,6 millions de dollars venant à échéance le 1<sup>er</sup> mars 2015 et portant intérêt à 5,03 %, garanti par l'immeuble situé au 1670, rue Notre-Dame, par un nouveau prêt hypothécaire de premier rang de 5,1 millions de dollars devant porter intérêt à 3,17 %, et en supposant que le produit excédentaire de 1,5 million de dollars provenant de ce refinancement servira à rembourser la facilité de crédit renouvelable portant intérêt à 3,85 % par année.
- 3) Ajusté par souci d'harmonisation avec les prévisions financières figurant dans le prospectus simplifié définitif du FPI daté du 19 novembre 2013.
- 4) Ajusté de nouveau afin d'ajouter des réserves additionnelles de 72 \$ pour tenir compte des coûts prévus associés au départ hâtif du locataire actuel et à la relocation de la superficie locative brute de 44 900 pieds carrés dans l'immeuble situé au 3200, rue Guénette, qui est actuellement occupé par CAE Santé Inc., membre du groupe CAE Inc.
- 5) Tient compte du RON additionnel estimatif qui est attendu des immeubles visés par les acquisitions.
- 6) Tient compte des frais généraux et administratifs annuels additionnels estimatifs découlant de l'acquisition des immeubles visés par les acquisitions, qui comprennent des frais de gestion d'actifs additionnels (calculés en multipliant le prix d'achat de base par 0,25 %) et une réserve additionnelle de 50 \$.
- 7) Tient compte de la charge d'intérêts additionnelle estimative de 1 655 \$ associée aux nouveaux prêts hypothécaires et au prêt hypothécaire pris en charge, ainsi qu'il est énoncé plus en détail sous la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions », déduction faite des économies de charges d'intérêts estimatives i) de 170 \$ découlant du remboursement partiel de la facilité d'exploitation (2,0 millions de dollars à un taux de 8,5 %); ii) de 82 \$ découlant du remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable (2,1 millions de dollars à un taux de 3,85 %); et iii) de 22 \$ découlant du remboursement intégral du crédit-relais (0,3 million de dollars à un taux de 8,5 %).
- 8) D'après les réserves annuelles qui, de l'avis de la direction, seront nécessaires pour financer les incitatifs à la location et les frais de location futurs prévus associés aux immeubles visés par les acquisitions.

- 9) Se reporter à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations de l'état de l'immeuble ».
- 10) Suivant l'hypothèse i) d'un produit brut de 20,0 millions de dollars aux termes du placement au prix de 2,30 \$ par unité placée; ii) d'un produit brut de 5,0 millions de dollars aux termes du placement privé simultané au prix de 2,30 \$ par unité placée; et iii) de l'émission de parts de catégorie B de 4,25 millions de dollars en faveur de certains vendeurs d'immeubles au prix de 2,30 \$ par part de catégorie B.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES VISÉS PAR LES ACQUISITIONS

### Évaluations

Le FPI a retenu les services de Colliers International (Atlantic) Valuation & Advisory Services (« **Colliers** »), de CBRE Limited (« **CBRE** »), de Gilbert, Deschênes et associés inc. (« **Gilbert** ») et de Glen Cowan & Associates Real Property Appraisals Ltd. (« **Glen Cowan** » et, avec Colliers, CBRE et Gilbert, les « **évaluateurs** ») pour la préparation d'une estimation indépendante de la juste valeur marchande de chacun des immeubles visés par les acquisitions (aux fins de la présente sous-rubrique, les « **évaluations** »). Colliers, CBRE, Gilbert ou Glen Cowan, selon le cas, n'a pas reçu d'instructions restrictives. Les évaluations indiquent qu'elles ont été préparées conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada adoptées par l'Institut canadien des évaluateurs, aux exigences du code de conduite et des normes de pratiques professionnelles en matière d'évaluation de l'Institut canadien des évaluateurs et, en ce qui concerne les immeubles visés par les acquisitions qui sont situés au Québec, de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'« **OEAQ** »). L'Institut canadien des évaluateurs définit la valeur marchande comme le « prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché, à la date précisée, concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas déterminé par des facteurs indus ». Selon l'Institut canadien des évaluateurs, cette définition laisse entendre que l'on conclut la vente à la date précisée et en transférant le titre de l'acheteur au vendeur dans les conditions suivantes : i) l'acheteur et le vendeur sont normalement motivés; ii) les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent, à leur avis, dans leur intérêt; iii) un délai raisonnable est prévu pour la mise en vente sur le marché libre; iv) le paiement est effectué en espèces, en dollars canadiens, ou selon des modalités financières comparables et v) le prix représente la contrepartie normale du bien vendu, sans être modifié par un financement spécial ou original ou des concessions de vente accordées par quiconque est associé à l'opération de vente.

Les immeubles de placement productifs de revenus sont en général achetés et vendus dans le marché en fonction du revenu de location net actuel, et des attentes quant à la croissance des loyers et à l'appréciation de la valeur de l'immeuble à l'avenir. En reconnaissance de la nature certaine des flux de trésorerie actuels (capitalisation directe), et de la croissance prévue du revenu (valeur actualisée des flux de trésorerie), l'évaluateur examine aussi en général des ventes comparatives dans le marché (comparaison directe). Ces méthodes d'évaluation sont synthétisées dans une conclusion sur la valeur définitive.



Les dates de prise d'effet des évaluations se situent entre le 15 mai 2014 et le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Selon les évaluations, la valeur marchande globale des immeubles visés par les acquisitions a été estimée à 67,7 millions de dollars, compte non tenu des primes sur le portefeuille. Colliers a conclu que la valeur marchande globale estimative des immeubles visés par les acquisitions en tant que portefeuille au 1<sup>er</sup> septembre 2014 se situait dans une fourchette allant de 69,0 millions de dollars à 70,4 millions de dollars, y compris une prime variant entre 2 % et 4 % sur le portefeuille. Le tableau suivant indique la valeur estimée de chacun des immeubles visés par les acquisitions.

Immeuble	Ville	Évaluateur	Date d'évaluation	Méthode de la	Méthode de la	Valeur
				capitalisation directe	actualisée des flux de trésorerie	estimée définitive
				\$	\$	\$
2466 – 2480, autoroute King George et 2485, autoroute King George . . . . .	Miramichi (N.-B.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	16 800 000	16 800 000	16 800 000
9002 20th Street . . . . .	Edmonton (Alb.)	Glen Cowan	7 août 2014	8 540 000	8 410 000	8 475 000
5655, rue de Marseille . . . . .	Montréal (Qc)	CBRE	1 <sup>er</sup> juillet 2014	7 290 000	7 420 000	7 360 000
26, boulevard Hymus . . . . .	Pointe-Claire (Qc)	CBRE	15 mai 2014	5 740 000	5 700 000	5 720 000
8934 - 8944 Commercial Street . . . . .	New Minas (N.-É.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	5 590 000	5 620 000	5 620 000
10100-10280, chemin de la Côte-de- Liesse . . . . .	Montréal (Qc)	CBRE	1 <sup>er</sup> juillet 2014	4 570 000	4 610 000	4 600 000
1850, boulevard Vanier . . . . .	Bathurst (N.-B.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	4 030 000	4 060 000	4 060 000
87 Warwick Street . . . . .	Digby (N.-É.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	3 430 000	3 420 000	3 420 000
7405 127th Avenue . . . . .	Edmonton (Alb.)	Glen Cowan	7 août 2014	3 250 000	3 200 000	3 225 000
985, avenue Godin . . . . .	Québec (Qc)	Gilbert	1 <sup>er</sup> juin 2014	2 830 000	3 050 000	2 940 000
879, rue Main . . . . .	Beresford (N.-B.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	2 710 000	2 730 000	2 730 000
267, rue Commerce . . . . .	Beresford (N.-B.)	Colliers	1 <sup>er</sup> septembre 2014	1 620 000	1 610 000	1 610 000
11047, boulevard Henri-Bourassa . . . . .	Québec (Qc)	Gilbert	1 <sup>er</sup> juin 2014	1 100 000	1 130 000	1 115 000
<b>Total</b> . . . . .				<b>67 500 000</b>	<b>67 760 000</b>	<b>67 675 000</b>

Colliers, CBRE, Gilbert ou Glen Cowan, selon le cas, a visité les immeubles pour en évaluer les emplacements et les caractéristiques physiques et en a estimé l'utilisation optimale. Les évaluations indiquent que des paramètres d'évaluation appropriés ont été utilisés, compte tenu des caractéristiques de revenu, des conditions de marché et de la conjoncture économique actuelles et d'information sectorielle. Pour établir la valeur marchande approximative des immeubles visés par les acquisitions, Colliers, CBRE, Gilbert ou Glen Cowan, selon le cas, s'est fiée aux données d'exploitation et aux données financières que le FPI lui a fournies (information que le FPI a obtenue du vendeur), notamment les baux et le RON projeté. Colliers, CBRE, Gilbert ou Glen Cowan, selon le cas, estime que les évaluations tiennent dûment compte du RON projeté pour l'immeuble quant aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux réserves au titre des améliorations des immobilisations.

**Il y a lieu de faire preuve de discernement dans l'évaluation et l'utilisation des résultats de l'évaluation. Une évaluation est une estimation de la valeur marchande. Il ne s'agit pas d'un calcul précis de la valeur; elle est plutôt fondée sur une comparaison subjective de l'activité connexe sur le marché immobilier. Chacune des évaluations qui précèdent est fondée sur diverses hypothèses quant aux attentes futures, et même si, au moment où l'évaluation a été préparée, l'évaluateur estimait raisonnables ces prévisions internes quant au RON de l'immeuble visé, certaines de ces hypothèses pourraient ne pas se concrétiser ou être sensiblement différentes des résultats réels.**

Les titres d'une fiducie de placement immobilier cotés en bourse ne se négocieront pas nécessairement à des valeurs fondées uniquement sur la valeur sous-jacente des biens immobiliers de la fiducie. Les parts peuvent donc se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs implicites des évaluations qui précèdent. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions – Évaluations ».

### Évaluations environnementales de site

Une évaluation environnementale de site de phase I (une « **EES de phase I** ») a été préparée pour chacun des immeubles visés par les acquisitions par des consultants en environnement indépendants entre mai 2013 (dont les rapports qui sont datés de 2013 ont été reconfirmés en date d'août 2014 par la remise de lettres de mise à jour) et juin 2014.

Les EES de phase I ont été en général réalisées conformément aux exigences de l'Association canadienne de normalisation publiées sous le nom « Évaluation environnementale de site, phase I, norme de la CSA 768-01 », et comprenaient un examen des dossiers historiques et réglementaires disponibles ou accessibles, des entrevues et une reconnaissance visuelle du site. Les EES de phase I ont pour but de relever de possibles problèmes liés à l'environnement et, surtout, de relever des problèmes qui pourraient donner lieu à de possibles impacts souterrains. Une EES de phase I ne peut pas confirmer la présence ou l'absence de contaminants sur le site; la présence ou l'absence de contaminants ne peut être confirmée qu'à l'issue d'un programme de contrôles intrusifs et d'analyses du sol et de la nappe phréatique de phase II. Dans le cadre des EES de phase I, aucune évaluation de phase II n'a dû être effectuée.

La direction n'a connaissance d'aucune violation de la législation environnementale à l'un des immeubles visés par les acquisitions qui pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI. La direction n'a connaissance d'aucune enquête ou mesure en cours ou imminente de la part des autorités ayant compétence en matière d'environnement à l'égard de l'un des immeubles visés par les acquisitions qui aurait un effet défavorable important sur le FPI ou les valeurs de ces immeubles, globalement, selon le consultant en environnement indépendant.

### **Évaluations de l'état de l'immeuble**

Chacun des immeubles visés par les acquisitions a fait l'objet de rapports d'évaluation de l'état de l'édifice ou des édifices qui s'y trouvent préparés par des sociétés d'ingénierie indépendantes entre février 2013 (les rapports datés de 2013 ayant fait l'objet d'une nouvelle confirmation en date d'août 2014 par la livraison de lettres de mise à jour) et juin 2014. Les rapports d'évaluation de l'état de l'immeuble ont été préparés pour chacun des immeubles d'après un examen visuel de l'immeuble en vue d'évaluer la condition de ses principaux éléments, une analyse de la documentation générale concernant l'historique de réparation et d'entretien des éléments, si elle est disponible, un examen sommaire des rapports précédents portant sur l'édifice ou les édifices faisant partie de l'immeuble, s'ils sont disponibles, et des entretiens avec le personnel sur place concernant les travaux de réparation et d'entretien effectués sur cet ou ces édifices.

Selon le rapport d'évaluation de l'état de l'édifice ou des édifices pour les immeubles visés par les acquisitions, chacun d'eux a été jugé être en état satisfaisant compte tenu de son âge et dans un état comparable à celui d'autres immeubles commerciaux de son secteur.

Les rapports d'évaluation de l'état des édifices faisant partie des immeubles visés par les acquisitions ont indiqué des dépenses en immobilisations possibles d'environ 4,0 millions de dollars concernant l'entretien différé et le remplacement d'immobilisations au cours des dix prochaines années. De cette somme, la direction estime qu'environ 3,2 millions de dollars (ou 80 %) pourront être récupérés auprès des locataires ou payés directement par ceux-ci. De façon continue, le FPI prévoit engager environ 95 000 \$ en frais d'entretien annuels additionnels sur les immeubles visés par les acquisitions, somme que le FPI entend financer au moyen des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation.

### **RELATION AVEC LOTUS CRUX ET LOTUS CRUX ACQUISITION**

Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition sont chacune des sociétés de personnes contrôlées par FPI et Crux qui ont été formées en vue d'acquérir des immeubles commerciaux sous-évalués et d'entreprendre des projets à valeur ajoutée au moyen d'une gestion active et inspirée par l'esprit d'entreprise. Les dirigeants de LPI et de Crux jouissent d'une expérience considérable dans le domaine immobilier puisqu'ils ont acheté et géré des actifs immobiliers commerciaux de plus de 7 milliards de dollars. À l'heure actuelle, FPI et Crux sont propriétaires et assurent la gestion, globalement, d'immeubles commerciaux d'une valeur de plus de 400 millions de dollars au centre et dans l'ouest du Canada ainsi qu'aux États-Unis. LPI, groupe immobilier à capital fermé situé à Vancouver et dirigé par Shenoor Jadavji, a acquis, aménagé, géré et vendu des immeubles industriels, des immeubles de commerce de détail, des immeubles de bureaux, des hôtels et des immeubles résidentiels d'une valeur de plus d'un milliard de dollars depuis 1995, surtout dans l'ouest canadien et en Ontario. Parmi les partenaires d'investissement privé de LPI figurent des partenaires institutionnels et fortunés, tels que KingSett Capital, LaSalle Investment Management et GE Capital. Crux, groupe immobilier à capital fermé situé à Toronto, a été fondée par Peter Aghar, dirigeant jouissant d'une expérience de plus de 20 ans en tant qu'investisseur opportuniste à l'échelle institutionnelle et ayant conclu plus de 100 placements immobiliers totalisant

plus de six milliards de dollars au Canada et à l'échelle internationale, y compris des investissements dans des titres de capitaux propres, des coentreprises, des fonds de capital-investissement, des sociétés ouvertes et des titres d'emprunt. M. Aghar était auparavant président et associé fondateur de KingSett Capital et directeur général de GE Immobilier.

Le FPI est d'avis que l'exposition au marché de l'Ouest canadien (Alberta et Colombie-Britannique), conjuguée à l'expérience et aux connaissances de Lotus Crux Acquisition, faciliteront la participation et la croissance dans les économies en pleine expansion de cette région. L'expérience, les relations et l'emplacement de Lotus Crux et de Lotus Crux Acquisition renforceront l'expertise du gestionnaire en matière de placements dans les marchés immobiliers de l'Ouest canadien, où des immeubles commerciaux d'une valeur approximative de 390 millions de dollars ont été acquis alors que les dirigeants du gestionnaire étaient à la tête de CANMARC.

### **Convention d'investissement stratégique**

Tout juste avant la clôture du placement et du placement privé simultané, le FPI et Lotus Crux Acquisition concluront une convention d'investissement stratégique (la « **convention d'investissement stratégique** »). Une fois qu'elle aura repéré une occasion d'acquisition ou d'investissement dans un immeuble (un « **immeuble visé par un investissement** ») qui, une fois stabilisée, respectera les lignes directrices en matière de placement et la stratégie d'acquisition du FPI, Lotus Crux Acquisition offrira cet immeuble visé par un investissement au FPI, qui aura l'option d'y participer, en avançant un prêt mezzanine ou une autre forme de financement à Lotus Crux Acquisition, selon les modalités du marché. Le FPI aura l'option d'acheter cet immeuble visé par un investissement à la juste valeur marchande après la location.

Conformément à la convention d'investissement stratégique, Lotus Crux Acquisition recevra du FPI une rémunération correspondant à 0,875 % du coût d'achat relatif aux acquisitions de certains des immeubles qui lui appartiennent ou qui appartiennent à une partie apparentée à Lotus Crux et que le FPI a repérés (un « **immeuble ciblé** ») ou d'un immeuble n'appartenant pas à Lotus Crux Acquisition ni à une partie apparentée à Lotus Crux, exception faite d'un immeuble visé par un investissement (un « **immeuble d'un tiers** »), que Lotus Crux Acquisition ou une partie apparentée à Lotus Crux a offert au FPI et que le FPI a acquis sans l'intermédiaire d'un courtier. Lotus Crux Acquisition recevra également du FPI une rémunération fondée sur le coût d'achat relatif aux acquisitions des immeubles d'un tiers que Lotus Crux Acquisition, ou un courtier, a offerts au FPI dans des situations uniques concernant des immeubles qui ne sont pas sur le marché national. La rémunération correspondra i) à 0,50 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers fait partie de la première tranche de 100 millions de dollars des immeubles acquis par le FPI au cours d'un exercice, ii) à 0,375 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers fait partie de la tranche suivante de 100 millions de dollars d'immeubles acquis par le FPI au cours d'un exercice ou iii) à 0,25 % du coût d'achat si l'immeuble d'un tiers est acquis après que le FPI a acquis des immeubles d'une valeur supérieure à 200 millions de dollars au cours d'un exercice.

Le FPI et Lotus Crux Acquisition peuvent mettre fin à la convention d'investissement stratégique advenant un « cas de défaut » (au sens attribué à l'expression *event of default* dans la convention d'investissement stratégique) à l'égard de l'autre partie, et le FPI peut également y mettre fin si Lotus Crux Acquisition cesse d'être contrôlée par Shenoor Jadavji ou Peter Aghar, individuellement ou collectivement.

### **Convention de sous-gestion**

Dans le cadre de la convention d'investissement stratégique, tout juste avant la clôture du placement et du placement privé simultané, le gestionnaire conclura une convention de sous-gestion avec LPI (la « **convention de sous-gestion** »), aux termes de laquelle le gestionnaire offrira à LPI la possibilité d'être nommé sous-gestionnaire d'actifs pour un immeuble visé par un investissement, un immeuble ciblé et un immeuble d'un tiers que Lotus Crux Acquisition a offert au FPI conformément à la convention d'investissement stratégique et que le FPI a acquis, tant que le gestionnaire demeurera le gestionnaire externe du FPI. LPI aura droit à une quote-part des frais de gestion d'actif connexes prévus par la convention de gestion. Le mandat de LPI et la convention de sous-gestion prendront fin à la résiliation ou à l'expiration de la convention de gestion. Au moment de la résiliation ou de l'expiration en question, LPI aura droit à une quote-part des frais de résiliation connexes devant être versés au gestionnaire à l'égard de chaque immeuble visé par un investissement, immeuble ciblé et immeuble d'un tiers à l'égard duquel LPI est le sous-gestionnaire d'actifs à ce moment-là. Il est entendu que les frais de gestion d'actifs ou les frais de résiliation devant être versés à LPI conformément à la convention de sous-gestion sont à la charge du gestionnaire, que celui-ci devra régler au moyen des frais devant lui être versés aux termes de la convention de gestion, et ne doivent pas entraîner une augmentation des frais que le FPI doit verser.

## **Convention de soutien**

Tout juste avant la clôture du placement et du placement privé simultanément, le FPI et Lotus Crux concluront une convention de soutien (la « **convention de soutien** »), dont les modalités sont résumées ci-après :

### ***Droits de mise en candidature***

Parallèlement à la clôture du placement et du placement privé simultanément, le FPI a accepté de nommer Shenoor Jadavji, en tant que candidate initiale de Lotus Crux, au conseil des fiduciaires à titre de fiduciaire additionnel pour un mandat qui prendra fin à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI. Shenoor Jadavji a fondé LPI en 1995 et elle est responsable de l'établissement de son orientation stratégique et de la supervision des activités d'acquisition, d'aliénation, de gestion d'actifs et de recherche de capitaux. Depuis qu'elle a fondé LPI, M<sup>me</sup> Jadavji a acquis, aménagé, géré et vendu des immeubles industriels, des immeubles de bureaux, des immeubles de commerce de détail, des hôtels et des immeubles résidentiels à logements multiples de plus d'un milliard de dollars. Dernièrement, M<sup>me</sup> Jadavji a dirigé le projet stratégique de portefeuille industriel de LPI, prévoyant l'acquisition d'immeubles industriels d'une superficie de plus de 3,5 millions de pieds carrés dans l'ouest et au centre du Canada et le repositionnement de ces immeubles. Parmi les partenaires de LPI en matière de capital-investissement figurent des investisseurs institutionnels et fortunés, tels que KingSett Capital, LaSalle Investment Management et GE Capital. Au total, M<sup>me</sup> Jadavji compte plus de 27 années d'expérience en matière d'immobilier commercial auprès de LPI et de Colliers International. Elle est titulaire d'un diplôme en finance et en économie des terrains urbains de la Sauder School of Business de l'université de la Colombie-Britannique.

À compter de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts, et à chaque assemblée suivante à laquelle des fiduciaires doivent être élus, Lotus Crux aura le droit de proposer la candidature d'un total de deux personnes de son choix en vue de l'élection au conseil des fiduciaires à chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires doivent être élus, sous réserve de l'étude et de l'approbation du conseil des fiduciaires, agissant raisonnablement, dans la mesure où elle-même et les parties apparentées à celle-ci détiennent ou contrôlent collectivement au moins 7,5 % de l'ensemble des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B, et une personne de son choix en vue de l'élection au conseil des fiduciaires à chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires doivent être élus, dans la mesure où elle-même et les parties apparentées à celle-ci détiennent ou contrôlent collectivement au moins 5,0 %, mais moins de 7,5 %, des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B.

Le FPI et le conseil des fiduciaires ne seront pas autorisés à prendre des mesures visant à destituer un candidat de Lotus Crux de son poste à titre de membre du conseil des fiduciaires, à moins que Lotus Crux n'y consente. La candidature de chaque candidat doit être proposée et appuyée en vue de l'élection par le FPI de la même façon que tous les autres candidats proposés par le FPI.

Au cours d'une période de 36 mois suivant le placement privé simultanément, Lotus Crux a accepté de voter (et fera de son mieux, sur le plan commercial, pour faire en sorte que les parties apparentées à Lotus Crux votent) en faveur des candidats proposés par le FPI en vue de l'élection à chaque assemblée des porteurs de parts à laquelle des fiduciaires doivent être élus et a accepté de voter (et fera de son mieux, sur le plan commercial, pour faire en sorte que les parties apparentées à Lotus Crux votent) en faveur de toutes les questions devant être étudiées à chaque assemblée des porteurs de parts du FPI, dans la mesure où ces questions ont été approuvées par la majorité du conseil des fiduciaires. Après l'expiration de la période de 36 mois, si Lotus Crux décide à tout moment de ne pas voter en faveur des candidats proposés par le FPI en vue de l'élection ou en faveur d'une autre question approuvée par une majorité des membres du conseil des fiduciaires, Lotus Crux doit en aviser le FPI au moins 30 jours avant la date de l'assemblée, les droits de mise en candidature décrits ci-dessus seront révoqués et Lotus Crux fera en sorte que son ou ses candidats au conseil des fiduciaires, s'il en est, remettent leur démission au conseil des fiduciaires, que celui-ci peut accepter ou refuser.

Au cours d'une période de 36 mois suivant la clôture du placement privé simultanément, Lotus Crux et toutes les parties apparentées à Lotus Crux ne devront pas, sauf dans certains cas prescrits par la convention de soutien, acquérir, directement ou indirectement, la propriété véritable ou le contrôle de parts sans le consentement préalable du FPI.

### ***Droit de suite***

La convention de soutien confère à Lotus Crux et aux parties apparentées à Lotus Crux certains droits de suite, qui obligeront, dans certains cas, le FPI à inclure les parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux (ou les parts émises à l'échange de parts de catégorie B) dans un placement de parts effectué par le FPI par voie de

prospectus. Le FPI devra faire de son mieux sur le plan commercial pour que soient incluses dans le placement l'ensemble de ces parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux dont la vente a été demandée, à moins que le placement ne soit une prise ferme et que le chef de file juge que l'inclusion de ces parts dans le placement nuirait de façon importante au placement, y compris à la fourchette de prix pour les parts qui est acceptable pour le FPI. Dans ce cas, le nombre total de parts devant être inclus dans le placement comprendra d'abord le nombre de titres que le FPI propose de vendre et ensuite, le nombre de parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux, s'il en est, pouvant être acceptées. Les frais liés à un droit de suite seront pris en charge par le FPI, mais la rémunération des preneurs fermes à la vente de parts détenues par Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux et Lotus Crux prendra en charge les honoraires de ses avocats et des parties apparentées à celle-ci.

Le droit de suite prend fin si Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux détiennent collectivement un total de moins de 5,0 % des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B. Si Lotus Crux (ou une partie apparentée à Lotus Crux) exerce son droit de suite, les droits de mise en candidature décrits ci-dessus prendront fin et Lotus Crux devra faire en sorte que son ou ses candidats au conseil des fiduciaires, le cas échéant, remettent leur démission au conseil des fiduciaires, que celui-ci peut accepter ou refuser.

### ***Droit préférentiel de souscription***

Aux termes de la convention de soutien, tant que Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux détiennent ou contrôlent collectivement au moins 5,0 % des parts en circulation, y compris l'ensemble des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B, Lotus Crux disposera du droit préférentiel de souscription lui permettant d'acheter, ou de répartir aux fins d'achat parmi les parties apparentées à Lotus Crux, des parts additionnelles émises par le FPI dans le cadre de financements futurs par actions entrepris par le FPI afin de maintenir sa participation proportionnelle dans le FPI (avant dilution).

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net estimatif que le FPI tirera du placement et du placement privé simultané, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes d'environ 1 200 600 \$ et des frais du placement et du placement privé simultané estimés à environ 900 000 \$, totalisera environ 22 909 600 \$. Il est prévu que le FPI affectera le produit net tiré du placement et du placement privé simultané, de même que son encaisse, les nouveaux prêts hypothécaires, le prêt hypothécaire pris en charge et les parts de catégorie B, au financement de l'achat des immeubles visés par les acquisitions aux termes des conventions d'acquisition, au remboursement du crédit-relais, au remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable, au remboursement partiel de la facilité d'exploitation, aux fins générales de la fiducie et au fonds de roulement.

Le tableau ci-après résume les prix d'achat (avant les ajustements et les frais de clôture), le montant estimatif des prêts hypothécaires et le solde estimatif des fonds dont le FPI a besoin pour réaliser les acquisitions :

	<b>Prix d'achat</b>	<b>Parts de</b>	<b>Produit estimatif du</b>	<b>Produit estimatif requis</b>
	<b>\$</b>	<b>catégorie B</b>	<b>prêt hypothécaire</b>	<b>pour la clôture</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Première convention d'acquisition .....	8 300 000	—	5 500 000	2 800 000
Deuxième convention d'acquisition .....	25 500 000	2 550 000	18 000 000	4 950 000
Troisième convention d'acquisition .....	950 000	—	655 415	294 585
Quatrième convention d'acquisition .....	5 237 500	—	3 613 404	1 624 096
Cinquième convention d'acquisition .....	2 910 000	—	2 007 638	902 362
Sixième convention d'acquisition .....	6 600 000	—	4 553 406	2 046 594
Septième convention d'acquisition .....	4 595 000	—	3 170 137	1 424 863
Huitième convention d'acquisition .....	11 500 000	1 700 000	8 100 000	1 700 000
<b>Total partiel</b> .....	<b>65 592 500</b>	<b>4 250 000</b>	<b>45 600 000</b>	<b>15 742 500</b>
Ajustements nets de clôture <sup>1)</sup> .....				<b>4 267 500</b>
<b>Total</b> .....				<b><u>20 010 000</u></b>

1) Les ajustements nets de clôture comprennent les frais des opérations immobilières (2,6 millions de dollars), les frais estimatifs du placement et du placement privé simultané (2,1 millions de dollars), le remboursement d'une tranche de la facilité d'exploitation (2,0 millions de dollars), le remboursement d'une tranche de la facilité de crédit renouvelable (2,6 millions de dollars), le remboursement du crédit-relais (0,3 million de dollars), déduction faite de la partie du placement privé simultané revenant à Lotus Crux (5,0 millions de dollars), et les dépôts (0,3 million de dollars).



Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le produit net estimatif que le FPI tirera du placement et du placement privé simultané, après déduction de la rémunération des preneurs fermes d'environ 1 380 690 \$ ainsi que des frais du placement et du placement privé simultané d'environ 900 000 \$, totalisera environ 25 731 010 \$. Le FPI a l'intention d'affecter tous les fonds supplémentaires, ou le produit qui reste si une ou plusieurs des acquisitions ne se concluent pas, au financement d'acquisitions futures et aux besoins généraux de la fiducie conformément aux lignes directrices en matière de placement et à ses politiques d'exploitation. Le FPI a l'intention d'affecter les fonds dont elle dispose de la manière indiquée dans le présent prospectus simplifié; toutefois, dans certaines circonstances, pour des motifs commerciaux valables, une réaffectation des fonds peut se révéler prudente ou nécessaire. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

## STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé du FPI au 30 juin 2014, la structure du capital consolidé pro forma du FPI au 30 juin 2014 compte tenu des acquisitions et la structure du capital consolidé pro forma au 30 juin 2014 compte tenu des acquisitions, du placement et du placement privé simultané. Le tableau doit être lu en parallèle avec les états financiers et les notes qui s'y rattachent, lesquels sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

	<b>Au 30 juin 2014<sup>1)</sup></b>	<b>Ajusté au 30 juin 2014<sup>2)</sup></b>	<b>Ajusté au 30 juin 2014<sup>3)</sup></b>	<b>Ajusté au 30 juin 2014<sup>4)</sup></b>
	(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts)	(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts)	(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts)	(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts)
<b>Dette</b>				
Dette à long terme . . . . .	32 388 \$	32 388 \$	77 988 \$	77 988 \$
Parts de catégorie B . . . . .	7 351 \$	7 351 \$	11 509 \$	11 509 \$
Bons de souscription de catégorie B . . . . .	—	—	92 \$	92 \$
Facilité de crédit renouvelable . . . . .	8 791 \$	8 791 \$	8 791 \$	8 791 \$
<b>Total de la dette . . . . .</b>	<b>48 530 \$</b>	<b>48 530 \$</b>	<b>98 380 \$</b>	<b>98 380 \$</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts . . . . .</b>	<b>19 249 \$</b>	<b>42 159 \$</b>	<b>42 159 \$</b>	<b>44 980 \$</b>
<b>Nombre de parts en circulation . . . . .</b>	<b>7 141 717</b>	<b>18 015 717</b>	<b>18 015 717</b>	<b>19 320 717</b>

1) Avant dilution.

2) Ajusté pour tenir compte du produit net tiré du présent placement et du placement privé simultané (suivant l'hypothèse d'une rémunération des preneurs fermes de 1 200 600 \$ et de frais liés au placement et au placement privé simultané d'environ 900 000 \$, et en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée) et du financement des acquisitions qui sont énoncées sous la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions ».

3) Ajusté pour tenir compte du produit net tiré du présent placement et du placement privé simultané (suivant l'hypothèse d'une rémunération des preneurs fermes de 1 200 600 \$ et de frais liés au placement et au placement privé simultané d'environ 900 000 \$, et en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée), des opérations importantes survenues après le 30 juin 2014, y compris le financement des acquisitions qui sont énoncées sous la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions », y compris l'émission de 1 847 826 parts de catégorie B et de 923 913 bons de souscription de catégorie B en règlement partiel du prix d'achat de certaines des propriétés visées par les acquisitions aux termes des conventions d'acquisition. Se reporter à la rubrique « Les acquisitions – Conventions d'acquisition ».

4) Ajusté pour tenir compte du produit net tiré du présent placement et du placement privé simultané (suivant l'hypothèse d'une rémunération des preneurs fermes de 1 380 690 \$ et de frais liés au placement et au placement privé simultané d'environ 900 000 \$, et en supposant que l'option de surallocation est exercée intégralement), des opérations importantes survenues après le 30 juin 2014, y compris le financement des acquisitions qui sont énoncées sous la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions » et l'émission de 1 847 826 parts de catégorie B et de 923 913 bons de souscription de catégorie B en règlement partiel du prix d'achat de certaines des propriétés visées par les acquisitions aux termes des conventions d'acquisition, ainsi qu'il est décrit sous la rubrique « Les acquisitions – Conventions d'acquisition ».

## PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS

À la connaissance des fiduciaires et des membres de la haute direction du FPI, nul n'a la propriété véritable, directement ou indirectement, de plus de 10 % des droits de vote rattachés à la totalité des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales en circulation du FPI en date du présent prospectus simplifié ni n'exerce une emprise sur plus de 10 % de ces droits de vote. À la clôture du placement et du placement privé simultané, Lotus Crux



et les parties apparentées à Lotus Crux devraient être, collectivement, propriétaires véritables de 10,2 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales en circulation du FPI suivant l'acquisition de 2 174 000 unités visées par le placement dans le cadre du placement privé simultané. À la clôture du placement, du placement privé simultané et des acquisitions, Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux devraient être, collectivement, propriétaires véritables de 12,6 % des droits de vote rattachés à l'ensemble des parts ou des parts comportant droit de vote spéciales en circulation du FPI suivant l'acquisition de 2 174 000 unités visées par le placement dans le cadre du placement privé simultané et la réception de 739 130 parts de catégorie B aux termes de la huitième convention d'acquisition.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, le FPI a réalisé les placements suivants de parts et de titres convertibles en parts :

- a) Le 26 novembre 2013, le FPI a conclu un appel public à l'épargne visant 4 622 417 parts au prix de 2,40 \$ la part. Le 31 décembre 2013, le FPI a conclu l'émission de 125 000 parts supplémentaires à un prix de 2,40 \$ la part suivant l'exercice, par les preneurs fermes, de leur option de surallocation attribuée dans le cadre de l'appel public à l'épargne;
- b) Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 55, promenade Technology, à Saint John, au Nouveau-Brunswick, le 2 décembre 2013, 166 667 parts de catégorie B ont été émises en faveur du vendeur de l'immeuble à un prix de 2,40 \$ par part de catégorie B en guise de règlement partiel du prix d'achat de l'immeuble;
- c) Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 370 Connell Street, à Woodstock, au Nouveau-Brunswick, le 10 décembre 2013, 583 333 parts de catégorie B ont été émises en faveur du vendeur de l'immeuble au prix de 2,40 \$ par part de catégorie B en guise de règlement partiel du prix d'achat de l'immeuble;
- d) Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 3200-3260, rue Guénette, à Montréal, au Québec, le 10 décembre 2013, 1 666 667 parts de catégorie B ont été émises en faveur des vendeurs de l'immeuble au prix de 2,40 \$ par part de catégorie B en guise de règlement partiel du prix d'achat de l'immeuble;
- e) Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 325, boulevard Hymus, à Pointe-Claire, au Québec, le 16 décembre 2013, 420 833 parts de catégorie B ont été émises en faveur du vendeur de l'immeuble au prix de 2,40 \$ par part de catégorie B en guise de règlement partiel du prix d'achat de l'immeuble;
- f) Le FPI dispose d'un RILT au terme duquel il octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés. Les parts sont émises en faveur des participants au RILT au moment de l'acquisition des droits afférents aux parts différés, sauf s'ils sont différés conformément aux modalités du RILT. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, le FPI a émis 182 195 parts différées dans le cadre du RILT, lesquelles ont toutes été émises le 18 février 2014 au prix de 2,40 \$ par part différée. Aucune part n'a été émise au terme du RILT au cours de cette période;
- g) Le FPI a accepté, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, d'émettre en faveur de Canaccord, dans le cadre du décaissement du crédit-relais, des bons de souscription permettant d'acheter jusqu'à 58 992 parts à un prix d'exercice par part correspondant au prix d'offre ou, si ce prix est supérieur, à 2,20 \$ par part;
- h) Le FPI distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RILT. De plus, les porteurs de parts de catégorie B peuvent choisir de réinvestir les distributions mensuelles sur leurs parts de catégorie B conformément au RILT. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, le FPI a émis 29 203 parts au terme du RILT de la façon suivante : i) 1 485 parts le 15 janvier 2014 à un prix de 2,3201 \$ par part, ii) 1 895 parts le 17 février 2014 à un prix de 2,0883 \$ par part, iii) 3 399 parts le 17 mars 2014 à un prix de 2,0470 \$ par part, iv) 2 458 parts le 15 avril 2014 à un prix de 2,0631 \$ par part, v) 3 608 parts le 15 mai 2014 à un prix de 2,0242 \$ par part, vi) 4 014 parts le 16 juin 2014 à un prix de 2,0896 \$ par part, vii) 3 871 parts le 15 juillet 2014 à un prix de 2,2034 \$ par part, viii) 4 375 parts le 15 août 2014 à un prix de 2,0130 \$ par part et ix) 4 098 parts le 15 septembre 2014 à un prix de 2,2437 \$ par part.

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance et elles ont commencé à être négociées sous le symbole « PRV.UN ». Le tableau suivant fait état, pour les périodes indiquées, des cours extrêmes des parts et du volume global des opérations sur celles-ci affichés à la Bourse de croissance.

<u>Période</u>	<u>Haut</u>	<u>Bas</u>	<u>Volume des opérations</u>
Septembre 2014 (jusqu'au 24 septembre 2014) . . . . .	2,30	2,11	146 236
Août 2014 . . . . .	2,30	2,00	42 660
Juillet 2014 . . . . .	2,40	2,07	97 111
Juin 2014 . . . . .	2,30	2,06	83 195
Mai 2014 . . . . .	2,39	2,01	334 850
Avril 2014 . . . . .	2,20	2,13	95 280
Mars 2014 . . . . .	2,30	2,10	90 204
Février 2014 . . . . .	2,40	2,05	79 456
Janvier 2014 . . . . .	2,40	2,21	86 312
Décembre 2013 . . . . .	2,50	2,20	69 880
Novembre 2013 . . . . .	2,50	2,06	35 000
Octobre 2013 . . . . .	2,51	2,10	8 650
Septembre 2013 . . . . .	3,00	2,75	25 000

## DESCRIPTION DES UNITÉS PLACÉES

Le placement se compose de 8 700 000 unités placées (ainsi que d'un maximum de 1 305 000 unités placées supplémentaires si l'option de surallocation est exercée intégralement). Chaque unité placée sera composée d'une part et de la moitié d'un bon de souscription, chaque bon de souscription entier donnant à son porteur le droit d'acheter une part visée par un bon de souscription à un prix d'exercice de 2,65 \$ par part visée par un bon de souscription, sous réserve d'un ajustement, à tout moment jusqu'à 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017.

### Les parts

Se reporter à la rubrique « Description de la fiducie et des parts » de la notice annuelle pour obtenir la description des modalités des parts. Au 25 septembre 2014, 7 154 061 parts étaient émises et en circulation et 3 341 230 parts de catégorie B étaient émises et en circulation (ainsi que 3 341 230 parts comportant droit de vote spéciales).

### Parts visées par des bons de souscription

Les parts visées par des bons de souscription auront les caractéristiques, les droits et les restrictions qui sont rattachés aux parts.

### Bons de souscription

Les bons de souscription seront émis et régis au terme d'une convention (la « **convention relative aux bons de souscription** ») devant être conclue à la clôture entre le FPI et la Société de fiducie financière Equity, à titre d'agent chargé des bons de souscription au terme de cette convention (l'« **agent chargé des bons de souscription** »). Le FPI a désigné le bureau principal de l'agent chargé des bons de souscription situé à Toronto, en Ontario, et à Montréal, au Québec, comme les bureaux où les bons de souscription pourront être remis aux fins d'exercice ou de transfert. Le résumé qui suit de certaines dispositions de la convention relative aux bons de souscription ne se veut pas exhaustif et doit être lu sous réserve des dispositions de la convention relative aux bons de souscription qui, après la clôture, sera affichée (en anglais seulement) sur SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Les unités placées se scinderont immédiatement à la clôture en parts et en bons de souscription. Un nombre de 4 350 000 bons de souscription entiers seront émis à la clôture et de 652 500 bons de souscription entiers seront réservés aux fins d'émission aux termes de l'option de surallocation. Chaque bon de souscription entier donnera à son porteur le droit d'acheter une part visée par un bon de souscription à un prix de 2,65 \$. Le prix d'exercice et le nombre

de parts visées par des bons de souscription devant être émises à l'exercice peuvent être ajustés dans certains cas comme il est décrit plus en détail ci-après. Les bons de souscription entiers pourront être exercés à tout moment après la clôture, mais avant 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017, après quoi les bons de souscription expireront et deviendront nuls. Le prix d'exercice d'un bon de souscription entier doit être payé en dollars canadiens.

**Les bons de souscription ne peuvent pas être exercés aux États-Unis ni en faveur, pour le compte ou à l'avantage d'une personne des États-Unis, au sens attribué à l'expression *U.S. person* dans le *Regulation S* pris en vertu de la Loi de 1933, à moins d'obtenir une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933 et par les lois sur les valeurs mobilières applicables.**

La convention relative aux bons de souscription prévoit un ajustement du nombre de parts visées par des bons de souscription devant être émises à l'exercice de bons de souscription entiers et/ou du prix d'exercice par part visée par un bon de souscription dans certains cas, notamment les suivants (sans dédoublement) :

- a) l'émission de parts ou de titres échangeables contre des parts ou convertibles en parts en faveur de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs des parts dans le cadre d'une distribution de parts ou d'une autre distribution (sauf une « distribution versée dans le cours normal des activités » (au sens attribué à l'expression *distribution paid in the ordinary course* dans la convention relative aux bons de souscription), ou une distribution de parts à l'exercice de bons de souscription entiers ou dans le cadre de l'exercice d'options d'achat d'actions (ou de droits analogues attribués au terme d'un régime d'intéressement fondé sur des titres de capitaux propres ou d'un régime de rémunération fondé sur des parts);
- b) le fractionnement ou la modification des parts en un nombre supérieur de parts;
- c) la réduction, la combinaison ou le regroupement de parts en un nombre inférieur de parts;
- d) l'émission, en faveur de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, de droits, d'options ou de bons de souscription aux termes desquels les porteurs pourront, pendant une période expirant au plus tard 45 jours après la date de référence pour l'émission en question, souscrire ou acheter des parts ou des titres échangeables contre des parts ou convertibles en parts à un prix par part (ou à un prix d'échange ou de conversion par part) inférieur à 95 % du « cours » (au sens attribué à l'expression *current market price* dans la convention relative aux bons de souscription) des parts à la date de référence;
- e) l'émission ou la distribution, en faveur de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, de parts de toute catégorie, sauf des parts, des droits, des options ou des bons de souscription permettant d'acquérir des parts ou des titres échangeables contre des parts ou convertibles en parts, à un prix par part (ou à un prix d'échange ou de conversion par part) inférieur à 95 % du « cours » (au sens attribué à l'expression *current market price* dans la convention relative aux bons de souscription), ou d'autres actifs du FPI, de titres d'emprunt, de liquidités, de titres de participation, de biens ou d'autres actifs (sauf une distribution versée dans le cours normal des activités (au sens attribué à l'expression *distribution paid in the ordinary course* dans la convention relative aux bons de souscription)).

La convention relative aux bons de souscription prévoit également que la catégorie et/ou le nombre de titres devant être émis à l'exercice des bons de souscription et/ou le prix d'exercice par titre seront ajustés dans les cas suivants : 1) le reclassement des parts, 2) le regroupement ou la fusion du FPI avec une autre entité ou la conclusion d'un plan d'arrangement entre le FPI et une autre entité (exception faite des regroupements, des fusions et des plans d'arrangement qui ne donnent pas lieu au reclassement des parts ou à un reclassement des parts en d'autres parts) ou 3) la vente, le transfert ou la cession (sauf en faveur d'une filiale du FPI) de la totalité ou de la quasi-totalité de l'entreprise ou des actifs du FPI à une autre société ou entité. Dans un tel cas, un porteur de bons de souscription qui exerce le droit d'acheter des parts visées par des bons de souscription aux termes des bons de souscription alors détenus après la date de prise d'effet de l'une des situations qui précèdent, pourra recevoir, et acceptera pour la même contrepartie totale au lieu du nombre de parts visées par des bons de souscription auxquels il avait antérieurement droit, le nombre total de parts, d'autres titres ou d'autres biens auxquels il aurait eu droit par suite de l'opération si, à la date de prise d'effet de l'opération, il avait détenu le nombre de parts qu'il avait antérieurement le droit d'acheter.

Aux termes de la convention relative aux bons de souscription, le « cours » (au sens attribué à l'expression *current market price* dans la convention relative aux bons de souscription) des parts désigne, à une date donnée, le prix des parts correspondant au prix moyen pondéré par part à la Bourse de croissance ou, si les parts ne sont pas inscrites à la cote de la Bourse de croissance, à une bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts sont inscrites et que les fiduciaires peuvent choisir à cette fin, ou, si les parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs, sur le marché hors cote, dans chaque cas, pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse (inclusivement) précédant la date en question; pour l'application de cette définition, on calcule le cours moyen pondéré en divisant le prix de vente global de l'ensemble des parts vendues au cours de cette période de 20 jours de bourse consécutifs à la bourse ou sur le marché en question, selon le cas, par le nombre total de parts ainsi vendues.

Aux termes de la convention relative aux bons de souscription, une « distribution versée dans le cours normal des activités » (au sens attribué à l'expression *distribution paid in the ordinary course* dans la convention relative aux bons de souscription) désigne une distribution périodique que le FPI déclare payable (sous forme d'argent, de parts du FPI, de droits, d'options ou de bons de souscription de parts, de biens ou d'autres actifs du FPI (sauf ceux qui donneraient lieu à un ajustement comme il est décrit ci-dessus) ou de biens ou d'autres actifs du FPI) à raison d'un montant établi par le conseil des fiduciaires conformément aux pratiques antérieures, compte tenu, notamment, de la rentabilité du FPI, du montant des distributions exprimé sous forme de pourcentage du résultat opérationnel net du FPI, de ses fonds provenant des activités d'exploitation ou de ses fonds ajustés provenant des activités d'exploitation, des politiques et pratiques en matière de dividendes ou de distributions des concurrents ainsi que des conditions générales du marché et de l'économie. Il est entendu que le montant d'une distribution ne permet pas de déterminer si une distribution constitue une « distribution versée dans le cours normal des activités ».

Aucun ajustement du prix d'exercice ou du nombre de parts visées par des bons de souscription pouvant être émis à l'exercice des bons de souscription ne sera nécessaire, sauf si l'effet cumulatif de l'ajustement ou des ajustements modifierait le prix d'exercice à raison d'au moins 1 % ou le nombre de parts devant être émises à l'exercice à raison d'au moins un centième d'une part.

Outre ce qui précède, aux termes de la convention relative aux bons de souscription, le FPI pourra, à tout moment et à l'occasion, de façon temporaire ou permanente et aux conditions qu'il juge appropriées, sous réserve des approbations requises des autorités de réglementation, y compris celles de la Bourse de croissance, et sans le consentement ou l'approbation des porteurs de bons de souscription, réduire le prix d'exercice des bons de souscription ou de toute autre série de bons de souscription émis et en circulation à l'heure actuelle ou dans le futur aux termes de la convention relative aux bons de souscription moyennant un avis remis aux porteurs des bons de souscription visés (qui pourrait comprendre les bons de souscription définis dans les présentes) indiquant les conditions auxquelles le prix d'exercice doit être réduit. La décision d'exercer ou non le pouvoir discrétionnaire ci-dessus relève du FPI. Les porteurs ne devraient pas s'attendre à ce que le FPI exerce ce pouvoir discrétionnaire.

Le FPI s'engagera également, aux termes de la convention relative aux bons de souscription, pendant la période au cours de laquelle les bons de souscription peuvent être exercés, à aviser les porteurs de bons de souscription de certaines situations, dont celles qui entraîneraient un ajustement du prix d'exercice des bons de souscription ou du nombre de parts visées par des bons de souscription devant être émises à l'exercice des bons de souscription, au moins 14 jours avant la date de référence ou la date de prise d'effet, selon le cas, s'y rapportant.

Les fractions de bon de souscription seront arrondies au nombre de bons de souscription entier inférieur et aucune fraction de part visée par un bon de souscription ne sera émise à l'exercice d'un bon de souscription et aucune somme d'argent ni autre contrepartie ne sera versée à la place de bons de souscription ou de fractions de parts. Les porteurs de bons de souscription n'auront aucun droit de vote ou droit préférentiel de souscription ni aucun droit conféré aux porteurs de parts du FPI.

À l'occasion, le FPI et l'agent chargé des bons de souscription peuvent, sans le consentement des porteurs de bons de souscription, modifier ou compléter la convention relative aux bons de souscription à certaines fins, notamment pour corriger des vices de forme ou des dispositions incompatibles ou pour apporter tout autre changement qui ne porte pas préjudice à tout égard important aux droits des porteurs de bons de souscription. Toute modification apportée ou tout supplément joint à la convention relative aux bons de souscription qui porterait préjudice à tout égard important aux intérêts des porteurs de bons de souscription doit être prévu par une « résolution spéciale » (au sens attribué à l'expression *extraordinary resolution* dans la convention relative aux bons de souscription), à savoir une résolution 1) qui, lors d'une assemblée des porteurs de bons de souscription à laquelle les porteurs de bons de souscription qui

assistent en personne ou qui sont représentés par un fondé de pouvoir ayant le droit d'acheter au moins 25 % du nombre total de parts pouvant être achetées aux termes de l'ensemble des bons de souscription alors en circulation, est adoptée par le vote affirmatif des porteurs représentant au moins 66⅔ % du nombre global de parts pouvant être achetées aux termes de l'ensemble des bons de souscription alors en circulation représentés à l'assemblée et votant dans le cadre d'un scrutin portant sur la résolution ou 2) qui a été adoptée au moyen d'un instrument écrit signé par les porteurs de bons de souscription représentant au moins 66⅔ % du nombre global de parts pouvant être achetées au terme de l'ensemble des bons de souscription alors en circulation.

**Il n'y a actuellement aucun marché pour la négociation des bons de souscription. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de revendre les bons de souscription émis au terme du présent prospectus simplifié. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des bons de souscription sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.** La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription des bons de souscription à sa cote. L'inscription est assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les exigences de la Bourse de croissance. Rien ne garantit que les bons de souscription seront inscrits à la cote de la bourse. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux unités placées – Absence d'un marché public antérieur pour les bons de souscription ».

## MODE DE PLACEMENT

Sous réserve des conditions de la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'émettre et de vendre, et les preneurs fermes ont convenu de souscrire, le 30 septembre 2014 ou à quelque autre date dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard 42 jours après la date du visa délivré pour le prospectus simplifié définitif, un total de 8 700 000 unités placées au prix d'offre, payable au comptant au FPI sur livraison de ces unités placées, pour un produit brut revenant au FPI de 20 010 000 \$. Le produit brut tiré du placement privé simultané s'élèvera à environ 5,0 millions de dollars. Le placement privé simultané ne fera pas l'objet d'une prise ferme par les preneurs fermes. Se reporter à la rubrique « Placement privé simultané ».

Les obligations incombant aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont subordonnées à certaines conditions et les preneurs fermes peuvent les résoudre à leur gré à la réalisation de certains événements. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des unités placées et d'en régler le prix s'ils en souscrivent aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes de souscrire les unités placées sont conjointes (et non solidaires). Les conditions du placement et le prix des unités placées ont été fixés par voie de négociation entre le FPI et les preneurs fermes.

Sous réserve des exclusions énoncées ci-après, la convention de prise ferme prévoit que le FPI paiera, à la clôture, la rémunération des preneurs fermes de 0,1380 \$ par unité placée, soit 6 % du produit brut tiré du placement, mais à l'exclusion du produit tiré de la vente d'unités placées vendues aux souscripteurs figurant sur la liste présidentielle, à l'égard de laquelle ils recevront une commission de 0,0690 \$ par unité placée, soit 3 % du produit brut tiré de la vente en question. La rémunération des preneurs fermes que versera le FPI à ceux-ci en contrepartie de leurs services dans le cadre du placement devrait être de 1 200 600 \$. Les souscriptions d'unités placées seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans avis.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, que les preneurs fermes peuvent exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivent la date de clôture, pour souscrire i) jusqu'à 1 305 000 unités placées additionnelles au prix de 2,30 \$ chacune, ii) jusqu'à 1 305 000 parts additionnelles au prix de 2,25 \$ chacune, iii) jusqu'à 652 500 bons de souscription additionnels au prix de 0,10 \$ chacun ou iv) une combinaison de parts additionnelles et de bons de souscription additionnels, dans la mesure où le nombre total de parts additionnelles et de bons de souscription additionnels pouvant être émis dans le cadre de l'option de surallocation ne dépasse pas 15 % du nombre total de ces titres vendus dans le cadre du placement, afin de couvrir les attributions excédentaires, s'il en est, et aux fins de stabilisation du marché. Le présent prospectus simplifié autorise le placement de l'option de surallocation et des unités placées additionnelles, des parts additionnelles et des bons de souscription additionnels (ou des parts devant être émises à l'exercice de bons de souscription additionnels) devant être émis à l'exercice de l'option en question. Le souscripteur qui acquiert des titres compris dans la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus, que la position soit ou non couverte par l'exercice de l'option de



surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le prix d'offre du placement, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI, avant déduction des frais du placement, totaliseront, respectivement, 23 011 500 \$, 1 380 690 \$ et 21 630 810 \$.

**Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des bons de souscription, et il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des bons de souscription sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.** La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription des parts, des parts visées par des bons de souscription et des bons de souscription visés par le présent prospectus simplifié à sa cote. L'inscription sera assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les exigences de la Bourse de croissance. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux unités placées – Absence d'un marché public antérieur pour les bons de souscription ».

En vertu de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de tenir indemnes et à couvert les preneurs fermes et les membres de leurs groupes respectifs, leurs filiales et chacun de leurs membres de la haute direction, administrateurs, employés, mandataires et actionnaires respectifs, quant à certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne, et de participer aux paiements que les preneurs fermes peuvent être tenus de faire à cet égard.

Le présent placement est fait dans chaque province du Canada. Les unités placées ainsi que les parts et les bons de souscription qui composent les unités placées n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou de quelque législation en valeurs mobilières étatique, et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de ces lois. Chacun des preneurs fermes a donc convenu de ne pas offrir, vendre ni livrer les unités placées aux États-Unis, à une personne des États-Unis, pour le compte de celle-ci ou à son bénéficiaire, sauf dans le cadre de certaines opérations effectuées aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et de quelque législation en valeurs mobilières étatique applicable. De plus, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours après le commencement du présent placement, une offre ou une vente d'unités placées offerte par les présentes aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au présent placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933, sauf si elle est effectuée conformément à une dispense de ces exigences d'inscription.

Conformément aux règlements de certaines autorités de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette interdiction comporte certaines exceptions, dans la mesure où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également une offre d'achat ou un achat autorisé en vertu des règlements et des règles de la TSXV concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché et une offre d'achat ou un achat effectué pour le compte d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception susmentionnée, dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts ou des bons de souscription en excédent de l'émission ou effectuer des opérations visant à en stabiliser ou à en fixer le cours à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les unités placées au public initialement au prix d'offre. Après avoir entrepris des démarches raisonnables pour placer la totalité des unités placées au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent réduire le prix d'offre des unités placées et le modifier ultérieurement jusqu'à concurrence du prix d'offre, et la rémunération des preneurs fermes sera réduite de l'excédent de la somme que les preneurs fermes ont versé au FPI sur le prix global payé par les souscripteurs d'unités placées. Une telle réduction n'aura pas d'incidence sur le produit revenant au FPI.

Canaccord a consenti un crédit-relais au FPI (le « **crédit-relais** »). Au 25 septembre 2014, le FPI devait environ 270 000 \$ à Canaccord aux termes du crédit-relais. Cette dette n'est pas garantie. Le FPI s'est servi du crédit-relais pour rembourser le solde d'un prêt contracté auprès de Canaccord. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Ventes ou placements antérieurs ». Le FPI a l'intention d'affecter une partie du produit net au remboursement intégral du crédit-relais. De plus, Valeurs Mobilières TD Inc. est membre du même groupe qu'une banque canadienne qui a accordé la facilité de crédit renouvelable au FPI. La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble



d'hypothèques de premier et de deuxième rangs grevant certains immeubles du FPI. Le FPI a l'intention d'affecter une partie du produit net tiré du placement au remboursement partiel de la dette restant due aux termes de la facilité de crédit renouvelable contractée auprès d'une banque canadienne qui est membre du même groupe que Valeurs Mobilières TD Inc. à raison d'environ 2,6 millions de dollars.

Le crédit-relais et la facilité de crédit renouvelable renferment des déclarations, des engagements, des restrictions et des cas de défaut qui sont habituels pour ce type de conventions. Le FPI respecte les modalités des conventions à tous égards importants et les prêteurs n'ont à aucun moment renoncé à dénoncer une violation pendant la durée des conventions. La situation financière du FPI n'a pas considérablement changé depuis que le crédit-relais et la facilité de crédit renouvelable lui ont été consentis.

Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à Canaccord et à Valeurs Mobilières TD Inc. au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ». La décision d'émettre les unités placées et l'établissement des modalités du placement sont issus de négociations entre le FPI et les preneurs fermes. Les banques canadiennes dont les preneurs fermes sont membres du même groupe n'ont pas participé à cette décision ni à l'établissement de ces modalités. Par suite du placement, chaque preneur ferme recevra sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes.

### PLACEMENT PRIVÉ SIMULTANÉ

Parallèlement à la clôture du placement, le FPI a l'intention de conclure le placement privé simultané avec Lotus Crux, dans le cadre duquel Lotus Crux achètera, dans le cadre d'un placement privé, 2 174 000 unités visées par le placement au prix de 2,30 \$ chacune, pour un produit brut revenant au FPI d'environ 5,0 millions de dollars. Chaque unité visée par le placement se composera d'une part visée par le placement et de la moitié d'un bon de souscription visé par le placement. Chaque bon de souscription visé par le placement entier donne à son porteur le droit d'acheter une part visée par un bon de souscription dans le cadre du placement à un prix d'exercice de 2,65 \$ chacune, sous réserve des ajustements usuels, à tout moment après la clôture du placement jusqu'à 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017. Les bons de souscription visés par le placement seront créés et émis conformément aux modalités de la convention relative aux bons de souscription.

Le présent prospectus n'autorise pas le placement des unités visées par le placement devant être émises dans le cadre du placement privé simultané. Les unités visées par le placement émises dans le cadre du placement privé simultané feront l'objet d'une période de détention prévue par la loi. Le placement privé simultané est assujéti à plusieurs conditions, dont la conclusion de documents définitifs, la clôture simultanée du placement, la renonciation par le FPI aux conditions prévues dans la huitième convention d'acquisition et l'approbation de la Bourse de croissance. Le FPI a demandé l'inscription des parts visées par le placement et des bons de souscription visés par le placement à la cote de la Bourse de croissance. L'inscription de ces titres est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la Bourse de croissance.

### FACTEURS DE RISQUE

**Un placement dans les unités placées et dans les activités du FPI comporte certains risques. Outre les risques décrits aux présentes, il convient de se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » qui commence à la page 48 de la notice annuelle et à la rubrique « Risques et incertitudes » qui commence à la page 15 du rapport de gestion annuel, lesquelles sont intégrées aux présentes par renvoi. Les souscripteurs éventuels devraient étudier attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs de risque énoncés dans les renseignements intégrés par renvoi aux présentes et dans tous les autres renseignements figurant dans le présent prospectus simplifié (notamment les documents qui y sont intégrés par renvoi) avant de souscrire des titres faisant l'objet du placement aux termes du présent prospectus simplifié.** Les risques qui sont décrits aux présentes ne constituent pas les seuls risques auxquels s'exposent le FPI et les porteurs de parts. D'autres risques et incertitudes dont le FPI n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou qu'il ne juge pas importants à l'heure actuelle pourraient également nuire de façon importante à ses activités. Les risques décrits dans le présent prospectus simplifié, dans les documents qui y sont intégrés par renvoi et d'autres risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les produits d'exploitation ou la rentabilité du FPI et sur le cours des parts, lequel pourrait chuter, et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité du capital investi. Le présent prospectus simplifié renferme des énoncés prospectifs qui supposent des risques et des incertitudes. Les résultats réels du FPI

pourraient être sensiblement différents de ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs en raison de certains facteurs, notamment les risques auxquels le FPI est exposé qui sont décrits ci-après et ailleurs dans le présent prospectus simplifié. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les énoncés prospectifs ».

## **Risques liés aux acquisitions**

### ***Impossibilité éventuelle de réaliser une partie ou la totalité des acquisitions***

Le FPI prévoit réaliser les acquisitions en octobre 2014, sous réserve du respect des conditions de clôture usuelles. Toutefois, le respect de ces conditions est indépendant de la volonté du FPI et rien ne garantit que toutes les conditions seront respectées ou qu'il y sera renoncé, ou encore que toutes les acquisitions seront réalisées. Il se peut que le FPI n'acquière pas tous les immeubles visés par les acquisitions. Rien ne garantit que les acquisitions seront réalisées ou, si elles le sont, que leurs modalités seront identiques à celles qui sont décrites dans le présent prospectus simplifié.

Par conséquent, si l'acquisition de la totalité des immeubles visés par les acquisitions n'a pas lieu comme prévu, le produit tiré du placement ne sera pas remboursé et le FPI affectera ce produit au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de la fiducie conformément à ses lignes directrices en matière de placement et à ses politiques d'exploitation. Si les immeubles visés par les acquisitions ne sont pas tous acquis, le FPI pourrait ne pas réaliser les avantages décrits dans le présent prospectus simplifié et pourrait subir des incidences défavorables, notamment la perte de la confiance des investisseurs. Le cours des parts pourrait diminuer dans la mesure où leur cours actuel est en rapport avec une hypothèse sur le marché selon laquelle les acquisitions seront réalisées et certains frais relatifs aux acquisitions, comme les honoraires des avocats, des comptables et des consultants, devront être versés, peu importe si les acquisitions se réalisent ou non. Le FPI pourrait être incapable de repérer d'autres investissements qui offrent des rendements financiers comparables à ceux des immeubles visés par les acquisitions.

### ***Risques généraux liés aux acquisitions***

Bien que le FPI ait effectué une vérification diligente à l'égard des acquisitions et que les vendeurs aient fourni différentes déclarations et garanties en faveur du FPI relativement aux acquisitions, il subsiste un niveau inévitable de risque à l'égard de toute responsabilité non déclarée ou inconnue au sujet des immeubles visés par les acquisitions, ou de toute question connexe. Après la clôture des acquisitions, le FPI pourrait se rendre compte qu'il a acquis des obligations non déclarées importantes ou encore que certaines des déclarations des vendeurs étaient fausses. Rien ne garantit que le FPI pourra être dédommagé par les vendeurs de toute violation des garanties, des déclarations ou des engagements qu'ils auront fournis dans les conventions d'acquisition, puisque rien ne garantit que le montant et la durée des obligations d'indemnisation suffiront à faire respecter de telles obligations ou que les vendeurs auront des actifs ou qu'ils continueront d'exister. L'incapacité du FPI à réclamer une indemnisation complète auprès des vendeurs pourrait avoir une incidence défavorable et importante sur lui.

Les conventions d'acquisition renfermeront des déclarations et des garanties des vendeurs des immeubles pertinents. Ces vendeurs et/ou les parties apparentées à ceux-ci, ont, avec certaines réserves, généralement accepté d'indemniser le FPI de ce qui suit, entre autres : i) les réclamations ou les pertes se rapportant à la violation de ces déclarations ou garanties et ii) l'omission du vendeur pertinent de respecter les engagements pris aux termes des conventions d'acquisition pertinentes. Le FPI disposera de recours limités contre les vendeurs et les autres parties apparentées à ceux-ci relativement aux acquisitions puisque toute demande d'indemnisation pour violation d'une déclaration et d'une garantie sera assujettie aux limites, aux exceptions et aux réserves prévues par la convention d'acquisition pertinente, notamment celles selon lesquelles une demande d'indemnisation doit être faite avant l'expiration d'une période précisée. Rien ne garantit qu'un vendeur donné disposera de suffisamment de capitaux ou qu'il sera autrement en mesure d'acquitter la somme due aux termes d'une demande d'indemnisation particulière. Par conséquent, le FPI pourrait ne pas être en mesure de se faire indemniser en totalité ou en partie par le vendeur pertinent. Le FPI souscrira une assurance pour couvrir les demandes d'indemnisation, mais rien ne garantit que cette assurance couvrira une demande d'indemnisation donnée ou que des exclusions ou des limites ne s'appliqueront pas. Le seul recours dont disposera le FPI seront les engagements d'indemnisation que devront lui fournir les vendeurs pertinents aux termes des conventions d'acquisition à l'égard d'une violation des déclarations et des garanties prévues par la convention pertinente, de même que l'assurance mentionnée ci-dessus, qui, même dans l'ensemble, pourraient ne pas suffire à couvrir l'ensemble des frais et coûts, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et la situation financière du FPI. Les conventions d'acquisition seront également assujetties à un certain nombre de conditions de clôture. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions – Impossibilité éventuelle de réaliser une partie ou la totalité des acquisitions ».

### ***Risques liés au financement des acquisitions***

Le FPI compte financer une partie des acquisitions au moyen des nouveaux prêts hypothécaires. Même si le FPI négocie actuellement avec des prêteurs des financements hypothécaires de premier rang de 37,5 millions de dollars comme il est exposé plus en détail à la rubrique « Les acquisitions – Financement des acquisitions », rien ne garantit que les emprunts dont il disposera suffiront à clôturer les acquisitions. Si le FPI ne disposait pas de suffisamment de fonds au plus tard à la clôture d'une acquisition, il pourrait ne pas être en mesure de mener à terme une ou plusieurs des acquisitions, ce qui aurait une incidence défavorable importante sur lui.

### ***Incapacité éventuelle de réaliser les rendements prévus dans le cadre de l'acquisition***

Les acquisitions comportent des risques, notamment l'incapacité d'obtenir les résultats prévus par le FPI pour les immeubles visés par les acquisitions. Si l'un ou l'autre des immeubles visés par les acquisitions ne produisait pas les résultats escomptés par le FPI, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le plan d'affaires du FPI, sur le FPI et sur les résultats financiers de ce dernier.

### ***Risques liés à l'intégration des immeubles visés par les acquisitions au portefeuille existant du FPI***

Afin d'obtenir les avantages de l'acquisition décrits dans le présent prospectus simplifié, le FPI s'en remettra à la capacité du gestionnaire de garder du personnel à son service, de regrouper ses fonctions et d'intégrer les activités, les méthodes et le personnel rapidement et efficacement et de réaliser la croissance qui devrait découler du regroupement des immeubles visés par les acquisitions et des activités connexes avec ceux du FPI. L'intégration des immeubles et des activités connexes exige des efforts, du temps et des ressources de la part des membres de la direction du gestionnaire, ce qui pourrait détourner leur attention ainsi que les ressources provenant d'autres occasions stratégiques et de l'exploitation durant ce processus. Le processus d'intégration peut perturber les activités et les relations avec les clients, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité du gestionnaire d'obtenir les résultats qui devraient découler des acquisitions pour le FPI et ses porteurs de parts.

### ***Évaluations***

Le FPI a retenu les services d'évaluateurs afin qu'ils lui fournissent des estimations indépendantes de la juste valeur marchande de chacun des immeubles visés par les acquisitions. Se reporter à la rubrique « Évaluation des immeubles visés par les acquisitions – Évaluations ». Il y a lieu de faire preuve de discernement dans l'évaluation et l'utilisation des résultats de l'évaluation. Une évaluation est une estimation de la valeur marchande. Il ne s'agit pas d'un calcul précis de la valeur; elle est plutôt fondée sur une comparaison subjective de l'activité connexe sur le marché immobilier. Chacune des évaluations est fondée sur diverses hypothèses quant aux attentes futures, et bien que l'évaluateur estime à l'heure actuelle que ces prévisions internes quant au RON de l'immeuble visé sont raisonnables, certaines de ces hypothèses pourraient se révéler inexactes ou être sensiblement différentes des résultats réels à l'avenir.

Les titres d'une fiducie de placement immobilier cotés en bourse ne se négocieront pas nécessairement à des valeurs fondées uniquement sur la valeur sous-jacente des biens immobiliers de la fiducie. Les parts peuvent donc se négocier à prime ou à escompte par rapport aux valeurs implicites indiquées dans les évaluations.

### ***Fluctuation de la juste valeur des immeubles***

Le FPI a choisi la méthode de la juste valeur pour présenter ses immeubles visés par des investissements dans ses états financiers consolidés. Aux fins de communication de l'information financière, la juste valeur correspond au prix estimatif qui serait reçu à la vente d'un actif ou payé pour transférer la responsabilité dans le cadre d'une opération en bonne et due forme entre des participants du marché. La juste valeur d'immeubles visés par des investissements reflète les conditions du marché à la fin de la période de présentation de l'information financière. La juste valeur est établie en fonction d'évaluations effectuées par des évaluateurs externes indépendants qui doivent tenir compte de certaines hypothèses clés, dont le revenu de location, les loyers sur le marché, les frais d'exploitation, l'inoccupation, le taux d'inflation, les taux de capitalisation, les taux de capitalisation définitive et les taux d'actualisation. Ces taux sont fixés pour chaque immeuble en fonction des données disponibles sur le marché concernant la vente d'édifices similaires au sein des mêmes régions géographiques. La fluctuation de la juste valeur des immeubles du FPI visés par des investissements aura une incidence sur ses résultats financiers.

À titre d'exemple, l'ajustement de la juste valeur de 5,8 millions de dollars dans les états du résultat global consolidés du FPI pour la période de 13 mois close le 31 décembre 2013 représentait la différence entre le prix d'achat des immeubles, y compris les frais d'acquisition, et la juste valeur des immeubles acquis par le FPI, qui est appuyée par des évaluateurs indépendants. L'important ajustement de la juste valeur de 5,8 millions de dollars était attribuable à un délai imprévu entre la date à laquelle le FPI a négocié le prix des opérations visant les immeubles et la date à laquelle a réellement eu lieu la clôture des opérations. Au cours de cette période, la tendance suivie par les conditions du marché était à la hausse.

Au 31 décembre 2013, la juste valeur des immeubles dont le FPI est propriétaire à l'heure actuelle était de 68,4 millions de dollars et un changement de taux de capitalisation, de taux de capitalisation final et de taux d'actualisation à cette date aurait donné lieu au changement suivant de la juste valeur des immeubles :

<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>Incidence d'un changement de 25 points de base</b>	
	<b>À la hausse (\$)</b>	<b>À la baisse (\$)</b>
Taux de capitalisation . . . . .	2 227 000	(2 077 000)
Taux de capitalisation final . . . . .	1 233 000	(1 150 000)
Taux d'actualisation . . . . .	1 117 000	(1 093 000)

## **Risques liés au secteur immobilier**

### ***Risques liés aux locataires***

CAE Santé Inc., membre du groupe de CAE Inc., qui loue des locaux d'une superficie locative brute d'environ 44 900 pieds carrés auprès du FPI, a informé le FPI qu'elle ne renouvellera pas son bail qui vient à échéance le 31 mars 2015 et a donné au FPI un préavis de sept mois à cet égard. La direction est d'avis qu'elle sera en mesure de remplacer ce locataire à l'expiration du bail ou peu après. Au besoin, le gestionnaire a accepté de conclure avec le FPI un bail temporaire, aux mêmes conditions que celles du bail qu'il avait conclu avec CAE Santé Inc., visant les locaux non loués jusqu'au 31 mai 2015. Rien ne garantit que le locataire sera remplacé, et les modalités du prochain bail pourraient être moins favorables pour le FPI que celles du bail existant. La capacité de louer les locaux non loués est touchée par plusieurs facteurs, dont la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, l'évolution démographique, l'offre et la demande pour les locaux loués et la concurrence des autres locaux disponibles, et bon nombre d'entre eux sont indépendants de la volonté du FPI. Si le FPI ne parvient pas à remplacer le locataire à des conditions favorables pour le FPI, la situation pourrait lui nuire.

## **Risques liés aux unités placées**

### ***Volatilité du cours des parts***

Le cours des parts pourrait être volatile et fluctuer sensiblement en raison de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels du FPI, ii) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières, iii) l'évolution du rendement économique ou de l'évaluation des marchés d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables au FPI, iv) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction du FPI et d'autres membres du personnel clé, v) la levée ou l'expiration de restrictions en matière de dépôt ou de transfert à l'égard des parts en circulation, vi) des ventes, réelles ou perçues, de parts supplémentaires, vii) des acquisitions ou regroupements d'entreprise importants, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux visant le FPI ou ses concurrents et viii) des communiqués portant sur les tendances, les préoccupations, l'évolution de la concurrence, les modifications apportées à la réglementation et d'autres questions connexes dans le secteur ou les marchés cibles du FPI.

Ces dernières années, les cours et les volumes des opérations sur les marchés des capitaux ont fluctué de façon importante, ce qui a eu une incidence sur le cours des titres de capitaux propres d'émetteurs et qui n'avait, dans bien des cas, aucun lien avec le rendement d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Par conséquent, le cours des titres du FPI pourrait baisser même si les résultats d'exploitation du FPI, la valeur de ses actifs sous-jacents ou ses perspectives n'ont pas changé. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner une baisse de la valeur des actifs qui ne serait pas considérée comme temporaire, ce qui pourrait entraîner des moins-values. Par ailleurs, certains investisseurs institutionnels pourraient baser leur décision de

placement sur des facteurs tels que les pratiques en matière d'environnement et de gouvernance et les pratiques sociales du FPI et son rendement par rapport à leurs lignes directrices et critères en matière de placement respectifs et un non-respect de ces critères pourrait entraîner des placements restreints ou l'absence de placement de la part de ces institutions dans le FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des titres du FPI. Rien ne garantit que les cours et les volumes des opérations ne subiront pas des fluctuations prolongées. En cas de volatilité et de perturbation soutenues des marchés pendant une période prolongée, les activités et le cours des titres du FPI pourraient être défavorablement touchés.

### ***Absence d'un marché public antérieur pour les bons de souscription***

Il n'existe actuellement aucun marché public pour les bons de souscription. Rien ne garantit qu'un marché pour les bons de souscription sera liquide ou qu'un marché pour les bons de souscription se créera. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le cours des bons de souscription sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Le FPI a demandé l'inscription des bons de souscription à la cote de la Bourse de croissance. L'inscription sera assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les exigences de la Bourse de croissance. Rien ne garantit que les bons de souscription seront inscrits à la cote de la bourse.

### ***Distributions en espèces non garanties***

Le FPI n'a pas l'obligation fixe d'effectuer des paiements aux porteurs de parts et il ne promet pas de rembourser le prix d'achat initial d'une part. Rien ne garantit la somme du revenu que généreront les immeubles du FPI, et il est possible que le rendement financier du FPI ne corresponde pas aux évaluations ou aux prévisions budgétaires futures. Les distributions versées aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de catégorie B pourraient excéder l'encaisse réelle dont dispose le FPI, à l'occasion. Bien que le FPI ait l'intention de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts, il est possible que ces distributions soient réduites ou suspendues. La capacité du FPI à verser des distributions en espèces et la somme réellement distribuée sont entièrement tributaires de l'exploitation et des actifs du FPI et de ses filiales et sont assujetties à différents facteurs, dont le rendement financier, les obligations prévues par les facilités de crédit applicables, le maintien du revenu provenant des locataires clés et les besoins de dépenses en immobilisations. Les fonds dont le FPI dispose pour financer les distributions pourraient être limités à l'occasion en raison de remboursements de capital, d'allocations aux locataires, de commissions de location, de dépenses en immobilisations et de rachats de parts, le cas échéant. Le FPI pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de satisfaire à ces éléments. La valeur marchande des parts diminuera si le FPI n'est pas en mesure de maintenir ces taux de distribution dans le futur, et cette diminution pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en espèces aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôts pour les investisseurs.

### ***Restrictions relatives aux rachats***

Le droit de rachat décrit à la rubrique « Description de la fiducie et des parts – Droit de rachat » de la notice annuelle ne devrait pas constituer le moyen principal pour les porteurs de parts de liquider leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir de l'argent au rachat de leurs parts est assujetti aux limites suivantes : i) le montant total payable par le FPI à l'égard des parts en questions et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (mais ce plafond peut faire l'objet d'une renonciation au gré des fiduciaires); ii) au moment du dépôt de ces parts aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une bourse ou négociées sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, fournit une juste valeur marchande des parts; iii) la négociation des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse sur un marché où les parts sont négociées) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse qui commence tout juste après la date de rachat et iv) le rachat de toutes les parts ne doit pas entraîner la radiation des parts de la cote de la principale bourse de valeurs à la cote de laquelle elles sont inscrites.

### ***Rang inférieur des parts***

En cas de faillite, de dissolution ou de restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les réclamations des porteurs de ses titres de créance et de ses créanciers pourront généralement être satisfaites par les actifs du FPI et de ses



filiales avant que les actifs puissent être distribués au FPI ou à ses porteurs de parts. Une fois le placement réalisé, les parts seront de rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations du FPI et de ses filiales. Les filiales du FPI affecteront la totalité du revenu disponible du FPI aux distributions et détiendront la quasi-totalité des actifs d'exploitation du FPI.

### ***Facteurs de risque liés à la fiscalité***

Aux termes des règles relatives aux EIPD, une fiducie de revenu négociée en bourse sera réputée être une EIPD à moins qu'elle ne soit admissible à l'exception applicable aux FPI. Comme il en a été question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », une fiducie de revenu négociée en bourse ne sera admissible à l'exception applicable aux FPI uniquement si l'actif que détient le FPI est admissible aux termes de dispositions précises de l'exception applicable aux FPI; ces règles obligent généralement chaque entité intermédiaire (y compris des sociétés de personnes) par l'entremise de laquelle le FPI est propriétaire d'immeubles à satisfaire, en tant qu'entité autonome et en permanence, aux exigences de l'exception applicable aux FPI. Si chaque entité pertinente (y compris les sociétés de personnes) n'est pas admissible en permanence à l'exception applicable aux FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur le FPI et les porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité du FPI à obtenir du financement et à réaliser des acquisitions, et si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer, l'encaisse distribuable du FPI pourrait être réduite de façon importante.

Le FPI a été structuré de façon à satisfaire à l'exception applicable aux FPI et la direction est convaincue que ses mécanismes en place permettront au FPI (et à chaque entité intermédiaire) (y compris les sociétés de personnes) par l'entremise desquelles il est propriétaire de biens de continuer de satisfaire à l'exception applicable aux FPI dans le futur. Toutefois, rien ne peut le garantir.

Les règles relatives aux EIPD peuvent également s'appliquer à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Le FPI s'attend à ce que chacune de ses filiales qui pourrait être sinon admissible à titre d'EIPD soit admissible à titre de « filiale exclue » et qu'elle n'ait donc pas d'impôt à payer aux termes des règles relatives aux EIPD à l'avenir; toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

L'ARC a exprimé le point de vue selon lequel, dans certains cas, la déductibilité des intérêts sur les sommes empruntées aux fins d'investissement dans une fiducie de revenu (notamment une fiducie de placement immobilier comme le FPI) peut être proportionnellement réduite à l'égard des distributions provenant de la fiducie de revenu qui constituent un remboursement de capital et qui ne sont pas réinvesties dans le but de gagner un revenu. Si le point de vue de l'ARC s'appliquait au porteur de parts qui a emprunté des sommes pour investir dans des parts du FPI, une partie de l'intérêt payable par le porteur de parts en question relativement aux sommes empruntées pour acquérir ces parts pourrait ne pas être déductible.

### ***Nature de l'investissement***

Le porteur d'une part ou d'une part de catégorie B ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts ou les porteurs de parts de catégorie B ne sont pas investis des droits prévus par la loi qui accompagnent habituellement la propriété d'actions d'une société, y compris, par exemple, le droit de présenter une demande en cas « d'abus » ou d'intenter une action « dérivée ». Les droits des porteurs de parts et des porteurs de parts de catégorie B sont essentiellement fondés sur la déclaration de fiducie et la convention relative à SC FPI PRO, respectivement. Il n'existe pas de loi régissant les affaires du FPI ou de SC FPI PRO qui soit équivalente à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, laquelle établit les droits des actionnaires de sociétés par actions dans diverses circonstances.

Ni les parts, ni les parts de catégorie B ne sont des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

### ***Responsabilités des porteurs de parts***

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ou rentier ou bénéficiaire d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-études



ou un régime de participation différée aux bénéfices (chacun de ces termes étant défini dans la LIR), ou un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « **rentier** ») n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et que les biens propres d'un porteur de parts ou d'un rentier ne peuvent être visés par un recours ni un règlement pour quelque responsabilité que ce soit, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle ou qu'elle découle d'un délit civil, d'un contrat ou autrement, en faveur de quiconque en ce qui concerne les biens ou les affaires internes du FPI, notamment pour acquitter une obligation ou pour régler une réclamation liée à un contrat ou à une obligation du FPI ou des fiduciaires ou à l'obligation d'un porteur de parts ou d'un rentier d'indemniser un fiduciaire par suite d'une responsabilité personnelle qui incombe au fiduciaire à ce titre (la « **responsabilité fiduciaire** »). On prévoit que seuls les actifs du FPI seront assujettis à l'exécution d'obligations liées à la responsabilité fiduciaire. Chaque porteur de parts et rentier aura droit à un remboursement sur l'actif du FPI à l'égard d'un paiement qu'il a effectué au titre de la responsabilité fiduciaire.

La déclaration de fiducie prévoit également que les fiduciaires doivent faire en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les conseils des conseillers juridiques, d'une façon et dans les territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation fiduciaire d'agir dans leur intérêt, tout risque important de responsabilité touchant les porteurs de parts qui découle de réclamations présentées contre le FPI et doivent, dans la mesure où ils le jugent possible, notamment en ce qui concerne le coût des primes, faire en sorte que l'assurance souscrite par le FPI, dans la mesure du possible, couvre les porteurs de parts et les rentiers en tant qu'assurés additionnels. Tout instrument créant une obligation qui constitue ou qui comporte l'octroi par le FPI d'un prêt hypothécaire et, dans la mesure où les fiduciaires jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation d'agir dans leur intérêt, tout instrument qui constitue une obligation importante doit contenir une disposition indiquant que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts et les dirigeants, les employés ou les représentants du FPI, mais seulement le bien visé du FPI ou une certaine partie de celui-ci. À moins qu'ils ne fassent preuve de mauvaise foi ou de négligence grossière, les porteurs de parts ou les rentiers n'engageront pas leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario en cas de différend contractuel découlant de tout document rejetant la responsabilité personnelle de la façon énoncée ci-dessus.

Toutefois, dans l'exercice de ses affaires internes, le FPI acquerra des biens immeubles, sous réserve d'obligations contractuelles existantes, y compris des obligations visées par des hypothèques ou des prêts hypothécaires et des baux. Les fiduciaires feront de leur mieux sur le plan commercial pour que ces obligations, exception faite des baux, soient modifiées afin qu'elles ne lient pas les porteurs de parts ou les rentiers personnellement. Toutefois, le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une telle modification dans tous les cas. Si une réclamation n'est pas satisfaite par le FPI, il se peut qu'un porteur de parts ou un rentier soit tenu personnellement responsable des obligations du FPI dans le cas où la responsabilité n'est pas rejetée de la façon décrite ci-dessus. La possibilité que les porteurs de parts ou les rentiers doivent engager leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario dans le cas de réclamations contractuelles où la responsabilité n'est pas ainsi rejetée est plutôt faible.

### ***Responsabilité des porteurs de parts de catégorie B***

Les porteurs de parts de catégorie B peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances, notamment lorsqu'ils participent au contrôle ou à la gestion des activités de SC FPI PRO. Les principes de droit des diverses provinces et des divers territoires du Canada qui reconnaissent la responsabilité limitée des commanditaires des sociétés en commandite formées sous le régime des lois d'une province, mais qui exploitent leur entreprise dans une autre province, n'ont pas été établis de façon péremptoire. S'ils perdaient le bénéfice de la responsabilité limitée, les porteurs de parts de catégorie B courraient le risque d'engager leur responsabilité en sus de leur apport en capitaux et de leur quote-part du bénéfice net non distribué de SC FPI PRO si un jugement était rendu à l'égard d'une réclamation portant sur un montant supérieur à la somme de l'actif net de Commandité FPI et de l'actif net de SC FPI PRO. Les porteurs de parts de catégorie B sont tenus de remettre à SC FPI PRO toute partie d'une somme qui leur a été distribuée selon ce qui serait nécessaire pour que le capital de SC FPI PRO revienne au niveau où il était avant cette distribution si, par suite de celle-ci, ce capital était réduit et SC FPI PRO n'était plus en mesure de rembourser ses dettes à l'échéance.

### ***Dilution***

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. À son gré, le FPI peut émettre d'autres parts à l'occasion. Une émission de parts, y compris des parts émises en contrepartie d'immeubles acquis par le FPI ou par suite d'octrois aux termes du RILT et d'émissions aux termes du RRD, aura un effet de dilution sur les porteurs de parts existants.

### ***Modification des lois fiscales***

Rien ne garantit que les lois fiscales canadiennes, l'interprétation qui en est faite par les tribunaux, les modalités de toute convention fiscale applicables au FPI ou aux membres de son groupe ou les pratiques et politiques administratives et de cotisation de l'ARC ou du ministère des Finances du Canada ne changeront pas d'une manière défavorable pour le FPI, les membres de son groupe ou ses porteurs de parts. Une telle modification pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI, accroître l'impôt payable par le FPI ou les membres de son groupe ou avoir par ailleurs une incidence défavorable sur les porteurs de parts en réduisant le montant disponible aux fins de distributions ou en changeant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

### **Risques liés à la relation du FPI avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition**

#### ***Propriété par Lotus Crux***

Après la clôture du placement, du placement privé simultané et des acquisitions, il est prévu que Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux détiendront collectivement une participation véritable de 12,6 % dans le FPI, notamment par la détention de parts de catégorie B dont chacune est rattachée à une part comportant droit de vote spéciale du FPI, ce qui procure des droits de vote à l'égard du FPI. De plus, la convention de soutien conférera à Lotus Crux le droit de nommer un ou deux fiduciaires du FPI en fonction de la participation véritable de Lotus Crux et des parties apparentées à Lotus Crux dans le FPI et sous réserve des modalités de la convention de soutien. Se reporter à la rubrique « Relation avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition – Convention de soutien ». Tant que Lotus Crux et les parties apparentées à Lotus Crux conservent une participation véritable dans le FPI, Lotus Crux pourrait avoir la capacité d'exercer une certaine influence à l'égard des affaires internes du FPI et même influencer sur le résultat du vote des porteurs de parts. Ainsi, Lotus Crux pourrait avoir la capacité d'influencer certaines questions touchant le FPI. Par conséquent, les parts pourraient être moins liquides et avoir une valeur inférieure à ce que seraient la liquidité et la valeur si Lotus Crux n'avait pas la capacité d'influencer ou de trancher les questions touchant le FPI. De plus, la participation véritable de Lotus Crux pourrait mettre un frein aux opérations donnant lieu à un changement de contrôle du FPI, y compris des opérations dans le cadre desquelles un investisseur en tant que porteur de parts pourrait autrement recevoir une prime pour ses parts par rapport au cours en vigueur. Chaque part de catégorie B pourrait être échangée au gré du porteur contre une part du FPI (sous réserve des ajustements habituels anti-dilution). Si Lotus Crux ou une partie apparentée à Lotus Crux échange des parts de catégorie B contre des parts et vend des parts sur le marché public, le cours des parts pourrait chuter. La perception du public que ces ventes auront lieu pourrait également produire un tel effet.

#### ***Acquisition future d'immeubles auprès de Lotus Crux Acquisition***

La capacité du FPI d'élargir son bassin d'actifs et d'accroître les FTOA par part au moyen d'acquisitions est touchée par la capacité du FPI à tirer profit de sa relation avec Lotus Crux Acquisition afin d'accéder à des occasions d'acquisition d'immeubles commerciaux additionnels qui répondent aux critères d'investissement du FPI. Conformément à la convention d'investissement stratégique, le FPI pourrait avoir l'occasion de financer ou d'acquérir un immeuble visé par un investissement, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'accéder à de telles occasions et d'acquérir d'autres immeubles ou de le faire à des conditions qui lui sont favorables.

#### ***Conflits d'intérêts potentiels avec Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition***

Les affaires courantes de Lotus Crux pourraient donner lieu à des conflits d'intérêts entre Lotus Crux et le FPI. Le FPI pourrait ne pas être en mesure de régler les conflits en question et, même s'il y parvenait, la résolution pourrait être moins favorable au FPI que s'il faisait affaire avec une partie qui ne détenait pas une participation importante dans le

FPI. Les ententes que le FPI a conclues avec Lotus Crux pourraient être modifiées si les parties en conviennent, sous réserve des lois applicables et de l'approbation, dans certains cas, des fiduciaires indépendants. Lotus Crux et Lotus Crux Acquisition s'adonnent à plusieurs activités dans le secteur immobilier et d'autres secteurs et pourraient être parties à des opérations immobilières qui ne respectent pas les critères d'investissement du FPI. De telles opérations pourraient comprendre des opérations immobilières qui ne permettent pas d'augmenter les FTOA par part, des opérations qui comportent des dépenses en immobilisations importantes afin de repositionner un immeuble et des opérations qui pourraient être considérées comme trop petites.

## CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Cassels Brock & Blackwell LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit résume les principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition des unités placées par un acheteur qui les acquiert aux termes du présent prospectus et qui, aux fins de la LIR et à tout moment pertinent, i) est, ou est réputé être, un résident du Canada, ii) n'a aucun lien de dépendance avec le FPI et chacun de preneurs fermes et iii) détient des parts (y compris des parts acquises à l'exercice d'un bon de souscription) et des bons de souscription sous-jacents aux unités placées en tant qu'immobilisations (un « porteur »). De façon générale, les parts et les bons de souscription seront considérées être des immobilisations entre les mains d'un porteur, dans la mesure où celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la LIR, de sorte que leurs parts, ainsi que tous les autres « titres canadiens » (terme défini dans la LIR) qui leur appartenaient au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est effectué et de chaque année d'imposition ultérieure, soient réputées constituer des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts en tant qu'immobilisations sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur propre situation.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur i) qui est une « institution financière » aux fins des règles « d'évaluation à la valeur du marché » (au sens de la LIR), ii) qui est une « institution financière déterminée » (au sens de la LIR), iii) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé » (au sens de la LIR), iv) auquel les règles de déclaration en monnaie fonctionnelle s'appliquent, v) qui a conclu un « contrat dérivé à terme » (au sens de la LIR), vi) qui est une société de personnes ou une autre entité intermédiaire, une fiducie ou une succession, un gouvernement (ou un intermédiaire ou organisme gouvernemental), une entité exonérée d'impôt, une société d'assurances, un organisme de placement collectif ou une « fiducie de placement immobilier » (au sens de la LIR) ou vii) qui détient des parts ou des bons de souscription dans le cadre d'une opération de couverture ou d'une opération similaire. Le présent résumé ne s'applique pas non plus au porteur qui détient des parts acquises à l'exercice de droits d'acquisition de parts reçues par suite, dans le cadre ou en raison de son emploi auprès du FPI ou d'une société, ou encore d'une « fiducie de fonds commun de placement » ayant un lien de dépendance, aux fins de la LIR, avec le FPI (au sens de la LIR). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Le présent résumé est fondé sur certaines déclarations concernant des faits présentés dans une attestation signée par un dirigeant du FPI et remis aux conseillers juridiques (l'« attestation du dirigeant »). Le présent résumé tient pour acquis que les déclarations faites dans l'attestation du dirigeant sont véridiques et exactes, y compris les déclarations selon lesquelles i) le FPI est et demeurera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la LIR), ii) le FPI respecte et respectera en tout temps la déclaration de fiducie (y compris le maintien de son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier (au sens de la LIR)), iii) le FPI a produit un choix en vertu du paragraphe 132(6.1) de la LIR afin d'être réputé constituer une « fiducie de fonds commun de placement » depuis sa création dans le délai prescrit et iv) le FPI est et demeurera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu des dispositions de la LIR tant que les parts demeureront en circulation.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR en vigueur, sur les propositions fiscales et sur l'interprétation que donnent les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques en matière de cotisation en vigueur publiées par l'ARC. À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications de la loi ni des politiques administratives ou des pratiques en matière de cotisation de l'ARC par suite d'une mesure ou d'une décision législative prise par une instance gouvernementale ou judiciaire, et il

ne tient pas compte des incidences ou dispositions législatives fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient être passablement différentes de celles dont il est question dans le présent prospectus. Rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées et, le cas échéant, qu'elles le seront dans la forme proposée.

Le présent résumé ne constitue pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes pouvant s'appliquer à un placement dans les unités placées. En outre, les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts ou de bons de souscription varieront en fonction de la situation personnelle du porteur, notamment de la ou des provinces dans lesquelles il réside ou exploite son entreprise. Ainsi, le présent résumé est de nature générale uniquement et ne se veut pas un énoncé ou un conseil juridique ou fiscal s'adressant à un souscripteur éventuel d'unités placées ni ne doit être interprété comme tel. Les souscripteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales qu'un placement dans les unités placées aurait sur eux compte tenu de leur situation personnelle.

Aux fins du présent résumé et de l'avis donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », i) le « FPI » renvoie au Fonds de placement immobilier PRO uniquement et non à ses filiales ou aux entités qu'il a remplacées et ii) un « porteur » renvoie à un porteur de parts et non à un porteur de parts comportant droit de vote spéciales.

## **Statut du FPI**

### ***Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement***

Selon les déclarations factuelles présentées dans l'attestation du dirigeant, le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR) et continuera d'être admissible à ce titre à tout moment pertinent. Le reste du présent résumé tient cette situation pour acquise. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question ci-après.

À l'heure actuelle, une fiducie n'est pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle a été créée ou maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada, à moins que les restrictions visant ces actifs ne soient respectées. Le présent résumé tient pour acquis que le FPI n'a pas été créé et qu'il n'est pas maintenu principalement au bénéfice de non-résidents et les conseillers juridiques sont d'avis que cette hypothèse est raisonnable compte tenu des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents que prévoit la déclaration de fiducie.

### ***Règles relatives aux EIPD***

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies ou sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »), y compris les fiducies cotées en bourse, et à leurs porteurs de parts et elles modifient le traitement fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts, comme il est décrit ci-après à la rubrique « Application des règles relatives aux EIPD ». Toutefois, les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« **exception applicable aux FPI** »). Par conséquent, si le FPI ne satisfait pas aux exigences de l'exception applicable aux FPI tout au long de l'année, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à lui. De plus, pour que FPI puisse se prévaloir de l'exception applicable aux FPI, SC FPI PRO doit satisfaire en permanence à tous les critères de l'exception applicable aux FPI, sauf le critère relatif aux placements cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (décrit ci-après). La direction du FPI est d'avis qu'elle a mis en place des contrôles internes pour s'assurer que SC FPI PRO répondra aux critères requis.

L'exception applicable aux FPI prévue par les règles relatives aux EIPD prévoit un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition ne peut être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant et selon les conseils données par ses conseillers en fiscalité externes, la direction a informé les conseillers juridiques que le FPI soit admissible à l'exception applicable aux FPI au moment de la clôture du placement et qu'elle s'attend à ce qu'il soit admissible à celle-ci tout au long de 2014 et au cours des années d'imposition ultérieures. Toutefois, rien ne garantit que des placements ou des activités ultérieures du FPI ne feront pas en sorte qu'il ne soit plus admissible à l'exception applicable aux FPI. Si le FPI n'est plus admissible à l'exception applicable

aux FPI, il sera visé par les règles relatives aux EIPD et certaines incidences fiscales différeront à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question ci-après.

L'exception applicable aux FPI est appliquée une fois par année d'imposition. Par conséquent, même si le FPI n'est pas admissible à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition, il pourrait y être admissible pour une année d'imposition ultérieure.

### ***Exception applicable aux FPI***

Les fiducies qui répondent aux exigences de l'exception applicable aux FPI sont exclues de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » et ne sont donc pas visées par les règles relatives aux EIPD. Aux termes des règles actuellement en vigueur, une fiducie doit remplir les conditions suivantes (en plus de devoir résider au Canada tout au long de l'année d'imposition) pour être admissible à l'exception applicable aux FPI :

- a) à tout moment au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale au moment considéré de tous les « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient représente au moins 90 % de la juste valeur marchande à ce moment-là de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient;
- b) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèque sur des « biens immeubles ou réels » et dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations;
- d) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui constitue une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la « valeur de ses capitaux propres » (au sens de la LIR) au moment pertinent;
- e) les « placements » (au sens de la LIR) qui y sont faits sont, à tout moment au cours d'une année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (le « **critère relatif aux placements cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public** »).

Les règles relatives aux EIPD renferment des règles particulières qui permettent généralement à une fiducie d'être admissible à l'exception applicable aux FPI si elle détient des immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires et que chaque entité intermédiaire satisfait aux conditions énoncées aux alinéas a) à d) de l'exception applicable aux FPI.

Aux fins des règles relatives aux EIPD et de l'exception applicable aux FPI, les expressions suivantes sont définies comme suit :

- a) « bien de revente admissible » Est un bien de revente admissible d'une entité son bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) à l'égard duquel les faits ci-après s'avèrent : i) le bien est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui est une immobilisation ou un bien de revente admissible, détenu soit par l'entité, soit par une autre entité affiliée à l'entité, et ii) sa détention est accessoire à la détention du bien donné;
- b) « revenu brut de FPI » Le revenu brut de FPI d'une entité pour une année d'imposition s'entend de l'excédent du total des sommes reçues ou à recevoir par l'entité au cours de l'année, selon la méthode qu'elle emploie habituellement pour le calcul de son revenu, sur le total des sommes dont chacune représente le coût pour elle d'un bien dont il est disposé au cours de l'année;
- c) « bien admissible de FPI » Est un bien admissible de FPI d'une fiducie à un moment donné le bien qu'elle détient à ce moment et qui est, à ce même moment :
  - i) un « bien immeuble ou réel » (terme défini ci-après) qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces,



- un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles;
- ii) un titre d'une « entité déterminée » (terme défini ci-après) dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut du FPI, pour son année d'imposition qui comprend ce moment, provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou une telle entité détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes;
  - iii) un titre d'une « entité déterminée » dont les seuls biens sont constitués des biens suivants : A) le titre de propriété de « biens immeubles ou réels » de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou cette autre entité déterminée détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes, et B) tout bien visé à l'alinéa iv) ci-après;
  - iv) un bien qui est accessoire à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des « revenus de FPI bruts » qui proviennent de loyers de biens immeubles ou réels ou de la disposition de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, à l'exception des biens suivants : A) des capitaux propres d'une entité ou B) une créance hypothécaire, un prêt mezzanine ou une créance semblable;
- d) « bien immeuble ou réel » généralement compris parmi les biens immeubles ou réels les titres d'une fiducie qui remplit les conditions énoncées aux alinéas a) à d) de l'exception applicable aux FPI (telle qu'elle est énoncée ci-dessus) ou des titres d'une autre entité qui remplirait ces conditions si elle était une fiducie et les intérêts sur certains biens réels ou sur certains biens immeubles, à l'exclusion des biens amortissables, sauf les biens compris (autrement que par suite de l'exercice d'un choix) dans les catégories 1, 3 ou 31 de la déduction pour amortissement, les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation d'un bien amortissable, ou encore les baux ou les droits de tenure à bail visant les fonds de terre ou les biens amortissables;
- e) « loyer de biens immeubles ou réels » Sont compris parmi les loyers de biens immeubles ou réels A) les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels et B) les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, à l'exclusion C) des sommes payées contre des services fournis ou rendus aux locataires de biens immeubles ou réels, des frais de gestion ou d'exploitation de biens, des sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable et du loyer fondé sur les bénéfices;
- f) « entité déterminée » Selon le cas : i) une société résidant au Canada; ii) une fiducie résidant au Canada; iii) une société de personnes résidant au Canada ou iv) une personne non-résidente, ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes résidant au Canada, dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada.

Le reste du présent résumé doit être lu sous réserve des règles relatives aux EIPD exposées ci-dessus et tient pour acquis que le FPI est, à tout moment, admissible à l'exception applicable aux FPI.

### **Application des règles relatives aux EIPD**

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies, à moins (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas dans ce cas-ci) que les fiducies ne soient admissibles à l'exception applicable aux FPI. Si le FPI n'est pas admissible à l'exception applicable aux FPI, il sera assujéti aux règles relatives aux EIPD et, par conséquent, son statut fiscal et les incidences fiscales découlant d'un placement dans des unités placées décrits ci-dessus pourraient différer de manière défavorable et importante. Selon les règles relatives aux EIPD, une EIPD ne peut pas déduire la partie des montants payables aux porteurs de parts représentant i) le revenu net total provenant d'une entreprise qu'elle exploite au Canada, ii) le revenu net total (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie) provenant de « gains hors portefeuille » et iii) le total des gains en capital imposables nets résultant de dispositions de biens hors portefeuille. L'expression « biens hors portefeuille » désigne des biens canadiens immeubles, réels ou miniers (si, au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens détenus par l'EIPD qui sont des biens canadiens



immeubles, réels ou miniers excède 50 % de la valeur de ses capitaux propres), des biens que l'EIPD (ou les personnes ou sociétés de personnes avec lesquelles l'EIPD a des liens de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et des titres d'une « entité déterminée », si l'entité déterminée détient des « biens hors portefeuille » et l'EIPD détient des titres de l'entité déterminée qui ont une juste valeur marchande totale qui excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée ou détient des titres de l'entité déterminée qui, conjointement avec les titres d'entités affiliées à l'entité déterminée que l'EIPD détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres de l'EIPD. Les sommes distribuées qu'une EIPD n'est pas en mesure de déduire lui seront imposées au taux d'imposition conçu pour reproduire les taux d'imposition de société fédéraux et provinciaux combinés.

Les distributions de revenu de l'EIPD que les porteurs de parts reçoivent et que l'EIPD ne peut déduire seront réputées être des dividendes reçus par les porteurs de parts. Aux termes des règles relatives aux EIPD, ces dividendes réputés provenant d'une EIPD seront imposés à titre de dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable. En vertu de la LIR, de tels dividendes réputés avoir été reçus par un particulier seront inclus dans le calcul du revenu du particulier à des fins fiscales et seront visés par les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes qui s'appliquent habituellement aux dividendes déterminés reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés avoir été reçus par un porteur qui est une société pourront généralement être déduits dans le calcul du revenu imposable de la société. Certaines sociétés, notamment les « sociétés privées » ou les « sociétés assujetties » (termes définis dans la LIR), pourraient devoir payer un impôt remboursable en vertu de la partie IV de la LIR de 33 ⅓ % sur les dividendes reçus ou réputés avoir été reçus, dans la mesure où ces dividendes peuvent être déduits dans le calcul du revenu imposable.

Selon la nature des distributions versées par le FPI, y compris le fait de savoir quelle tranche de ses distributions constitue un revenu et quelle autre tranche constitue un remboursement de capital, les règles relatives aux EIPD, s'il y a lieu, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les rendements après-impôts de certains porteurs. De façon générale, les distributions qui sont désignées comme des remboursements de capital ne sont pas imposables entre les mains des porteurs, mais servent à réduire le prix de base rajusté de leurs parts.

L'effet probable des règles relatives aux EIPD sur le marché des parts et sur la capacité du FPI à financer les acquisitions futures au moyen de l'émission de parts ou d'autres titres est incertain. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent au FPI, elles pourraient réduire les rendements après impôts des investisseurs et la somme de l'encaisse disponible aux fins de distribution, et nuire à la qualité marchande des parts.

### **Régime fiscal du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Le FPI doit calculer son revenu ou sa perte pour chaque année d'imposition comme s'il était un particulier résidant au Canada. Le revenu du FPI comprendra généralement, entre autres, les gains en capital imposables réalisés nets pour l'année en question ainsi que la part revenant au FPI du revenu de SC FPI PRO pour son exercice clos au plus tard à la fin de l'exercice du FPI, déduction faite de la partie de ce revenu qu'il déduit et qui représente les sommes versées, devant être versées ou réputées être versées ou devoir être versées aux porteurs au cours de l'année. Une somme sera réputée devoir être versée à un porteur au cours d'une année d'imposition si le FPI la verse au porteur au cours de l'année ou si le porteur a le droit d'en exiger le paiement cette année-là. Les fiduciaires ont actuellement l'intention de faire en sorte que soit payable chaque année aux porteurs une somme suffisante pour que le FPI n'ait généralement pas d'impôt non remboursable à payer en vertu de la partie I de la LIR. Si le FPI n'a pas suffisamment de liquidités pour distribuer ces sommes, il versera une ou plusieurs distributions sous forme de parts supplémentaires. Le FPI pourra généralement déduire, dans le calcul de son revenu imposable, son revenu qui doit être versé aux porteurs que ce revenu soit versé au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement.

Une distribution de biens du FPI à un rachat de parts sera considérée comme une disposition de ces biens par le FPI en contrepartie d'un produit de disposition correspondant à leur juste valeur marchande. Le FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition des biens est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des biens visés et des coûts raisonnables de disposition.

De façon générale, le FPI n'aura pas d'impôt à payer sur les sommes qu'il reçoit de SC FPI PRO en guise de distributions. En général, l'excédent des distributions versées au FPI sur sa part du revenu de SC FPI PRO donnera lieu

à une réduction correspondant à l'excédent du prix de base rajusté des parts de catégorie A de SC FPI PRO pour le FPI. Si le prix de base rajusté des parts de catégorie A de SC FPI PRO pour le FPI à la fin de l'année d'imposition est inférieur à zéro, le FPI sera réputé réaliser un gain en capital correspondant à cette somme inférieure à zéro pour l'année, et le prix de base rajusté pour le FPI de ses parts de catégorie A de SC FPI PRO au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, le FPI peut déduire les frais administratifs et les autres frais raisonnables qu'il engage pour gagner un revenu. Il peut généralement déduire sur cinq ans, selon la méthode de l'amortissement linéaire, les frais raisonnables engagés à l'égard de l'émission des parts.

Le FPI ne peut attribuer aux porteurs les pertes qu'il a subies, mais il peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si le FPI devait par ailleurs payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'il réalise pour une année d'imposition, il pourra, pour chaque année d'imposition, réduire l'impôt qu'il doit payer (ou obtenir un remboursement d'impôt), le cas échéant, d'un montant établi en vertu de la LIR en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition pourrait ne pas contrebalancer complètement le montant de l'impôt que le FPI doit payer pour l'année d'imposition en raison de la cession de biens en nature en faveur de porteurs qui font racheter des parts au moment du rachat.

### **Régime fiscal des filiales du FPI**

Les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Aux termes de la LIR, est une « filiale exclue » pour une année d'imposition l'entité dont les capitaux propres ne sont, à aucun moment de l'année d'imposition : A) ni cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou à un autre marché public; B) ni détenus par une personne ou une société de personnes autres que ce qui suit : i) une « fiducie de placement immobilier », ii) une « société canadienne imposable », iii) une « fiducie intermédiaire de placement déterminée », iv) une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » ou v) une « filiale exclue » (termes définis dans la LIR) pour l'année.

Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant, la direction a avisé les conseillers juridiques qu'elle prévoit que chaque filiale directe ou indirecte du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD sera admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent et ne sera donc pas assujettie à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD. Si SC FPI PRO ou une filiale du FPI n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question aux présentes.

### **Régime fiscal de SC FPI PRO**

Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant, la direction a avisé les conseillers juridiques qu'elle s'attend à ce que SC FPI PRO soit et demeure admissible à titre de « filiale exclue » tout au long de 2014 et au cours des années d'imposition subséquentes. Par conséquent, SC FPI PRO ne sera pas assujettie à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD. Si elle n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question aux présentes.

En règle générale, chaque associé de SC FPI PRO, y compris le FPI, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu la quote-part du revenu (ou de la perte) de SC FPI PRO qui lui revient pour l'exercice de cette dernière se terminant au cours ou à la fin de l'année d'imposition de l'associé, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de SC FPI PRO sera calculé pour chaque exercice comme s'il s'agissait d'une personne résidente du Canada distincte. Dans le calcul du revenu ou de la perte de SC FPI PRO, des déductions peuvent généralement être utilisées à l'égard des déductions pour amortissement disponibles, des frais administratifs et des autres frais raisonnables (y compris l'intérêt couru sur la dette de SC FPI PRO) engagés par SC FPI PRO dans le but de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, dans la mesure permise par la LIR. Le revenu gagné ou la perte subie par SC FPI PRO au cours d'un exercice sera attribué aux associés de SC FPI PRO, en fonction de la quote-part du revenu ou de la perte revenant à chacun, sous réserve des règles détaillées de la LIR.

Si SC FPI PRO subissait des pertes aux fins de la LIR, la capacité de chaque associé (y compris le FPI) de déduire la quote-part de ces pertes qui lui revient pourrait être limitée par certaines règles de la LIR, notamment les règles relatives à la « fraction à risques ». SC FPI PRO pourrait ne pas pouvoir utiliser certaines pertes que lui a attribuées une filiale constituée en société en commandite et qui sont limitées par les règles relatives à la « fraction à risques » et, par conséquent, elle pourrait ne pas être en mesure de les attribuer aux associés (y compris le FPI), sous réserve des règles détaillées de la LIR.

## **Régime fiscal des porteurs**

### ***Répartition du prix d'achat***

Un porteur devra répartir le prix d'achat de chaque unité placée entre la part et les bons de souscription qui composent l'unité placée de façon raisonnable afin d'établir leurs coûts respectifs aux fins de la LIR. Le FPI a l'intention de répartir les prix d'émission des unités placées entre les parts et les bons de souscription qui composent les unités placées en fonction des renseignements dont il dispose à la clôture du placement et indiquera la répartition dans les notes afférentes à ses états financiers pour le trimestre suivant la clôture du placement et les affichera sur son site Web. La répartition effectuée par le FPI ou par un porteur ne lie pas l'ARC.

### ***Exercice ou expiration des bons de souscription***

Un porteur ne réalisera aucun gain ni ne subira aucune perte à l'exercice d'un bon de souscription. Le coût, pour le porteur, de parts visées par des bons de souscription acquises à l'exercice de bons de souscription correspondra au total du prix de base rajusté, pour le porteur, des bons de souscription exercés et du prix d'exercice payé pour les parts visées par des bons de souscription. Le prix de base rajusté, pour le porteur, des parts visées par des bons de souscription ainsi acquises correspondra à la moyenne du coût de ces parts visées par des bons de souscription et du prix de base rajusté (calculé tout juste avant l'acquisition des parts visées par des bons de souscription) de l'ensemble des autres parts détenues à titre d'immobilisations par le porteur au moment de l'acquisition. Dans le cas de l'expiration d'un bon de souscription non exercé, le porteur subira une perte en capital correspondant au prix de base rajusté, pour le porteur, du bon de souscription. Le traitement de la perte en capital en question est présenté ci-après à la rubrique « Régime fiscal des porteurs – Gains en capital et pertes en capital ».

### ***Disposition de bons de souscription***

Le porteur qui dispose ou qui est réputé avoir disposé d'un bon de souscription (sauf une disposition découlant de l'exercice ou de l'expiration d'un bon de souscription) réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition à l'égard du bon de souscription par rapport au total du prix de base rajusté du bon de souscription et des frais raisonnables de disposition. Le traitement d'un tel gain en capital ou d'une telle perte en capital est traité ci-après à la rubrique « Régime fiscal des porteurs – Gains en capital et pertes en capital ».

### ***Distributions versées par le FPI***

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition en question du porteur, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui lui est versée ou doit lui être versée, ou qui est réputée lui avoir été versée ou devoir lui être versée durant cette année d'imposition (et que le FPI déduit dans le calcul de son revenu), peu importe si elle lui est versée en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou d'une autre façon. Aux fins de la LIR, aucune perte du FPI ne peut être attribuée à un porteur ni traitée comme une perte de ce dernier.

Pourvu que le FPI effectue les attributions qui s'imposent, la partie des gains en capital imposables nets du FPI qui est versée ou qui doit être versée à un porteur conservera sa nature et sera traitée comme telle entre les mains du porteur de parts aux fins de la LIR. Se reporter à la rubrique « Régime fiscal des porteurs – Gains en capital et pertes en capital » ci-après. La partie non imposable des gains en capital nets du FPI qui sont versés ou doivent être versés à un porteur, ou qui sont réputés lui être versés ou devoir lui être versés, au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Tout excédent sur le revenu net et les gains en capital imposables nets du FPI qui est versé ou doit être versé, ou qui est réputé être versé ou devoir être versé, par le FPI à un

porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Toutefois, une telle somme qui doit être versée au porteur (et qui n'est pas le produit de disposition des parts ou une partie de celui-ci) viendra réduire le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement inférieur à zéro, la somme négative sera réputée être un gain en capital réalisé par le porteur à la disposition de la part et sera ajoutée au prix de base rajusté de la part de sorte que le prix de base rajusté soit rétabli à zéro.

La composition des distributions versées par le FPI, dont certaines tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou non imposables, peut changer au fil du temps, ce qui pourrait se répercuter sur le rendement après impôts des porteurs. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été versées aux porteurs au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus par le FPI sur des actions de sociétés canadiennes imposables, les règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles, y compris les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables aux dividendes désignés par la société en tant que « dividendes admissibles », s'appliqueront aux porteurs qui sont des particuliers (sauf certaines fiducies). Le porteur qui est une société est tenu d'inclure les sommes désignées en tant que dividendes imposables dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt et aura généralement le droit de les déduire dans le calcul de son revenu imposable. Certaines sociétés, dont les « sociétés privées » ou les « sociétés assujetties » (termes définis dans la LIR) pourraient devoir payer un impôt remboursable de 33 $\frac{1}{3}$  % sur ces dividendes si ces derniers sont déductibles dans le calcul du revenu imposable.

Le FPI estime qu'environ 100 % des distributions en espèces mensuelles qu'il doit verser aux porteurs de parts en 2014 et en 2015 feront l'objet d'un impôt différé du fait qu'il pourra réclamer, entre autres déductions, une déduction pour amortissement. Cette estimation repose sur les faits énoncés dans le présent prospectus simplifié, les hypothèses connexes pro forma, les dispositions de la LIR en vigueur à la date des présentes, les politiques administratives et les pratiques en matière de cotisation actuelles publiées par l'ARC et les propositions fiscales. Le prix de base rajusté des parts que détient un porteur de parts sera en général réduit de cette tranche non imposable des distributions versées aux porteurs de parts (sauf la tranche non imposable de certains gains en capital). Le porteur de parts réalisera en général un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait par ailleurs un montant négatif, même si le porteur de parts n'a pas vendu de parts. La composition des distributions du FPI aux fins de l'impôt peut varier au fil du temps, ce qui aura une incidence sur le rendement après impôts pour un porteur de parts. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

### ***Dispositions de parts***

À la disposition, réelle ou réputée, d'une part (notamment au rachat), le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital), dans la mesure où le produit de disposition lui revenant (à l'exclusion de toute somme devant être versé par le FPI et qui doit être normalement inclus dans le revenu du porteur tel qu'il est énoncé dans les présentes) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la part pour le porteur immédiatement avant cette disposition et des coûts raisonnables de disposition.

Le prix de base rajusté d'une part, pour le porteur, comprendra généralement les sommes que le porteur a versées pour la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour un porteur, des parts reçues à la place d'une distribution en espèces correspondra au montant du revenu distribué sous forme d'émission de ces parts. Pour calculer le prix de base rajusté d'une part pour un porteur, au moment de l'acquisition de la part, il faut établir la moyenne entre le coût des parts nouvellement acquises et le prix de base rajusté de l'ensemble des parts appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le coût des parts acquises au moment du réinvestissement des distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce placement. Aucune augmentation ni diminution nette du prix de base rajusté global de toutes les parts d'un porteur ne découlera de la réception de la distribution supplémentaire réinvestie aux termes du RRD; toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.

Un rachat de parts en contrepartie d'espèces constituera une disposition de ces parts donnant lieu à un produit de disposition correspondant aux espèces en question, moins le revenu ou les gains en capital réalisés par le FPI dans le cadre du rachat des parts. Un rachat de parts en contrepartie d'actif du FPI, comme des titres d'une filiale, constituera une disposition de ces parts donnant lieu à un produit de disposition correspondant généralement au total de la juste valeur marchande de ces actifs, moins le revenu ou les gains en capital réalisés par le FPI à la disposition de ces actifs et tout autre revenu ou gain en capital réalisé par le FPI dans le cadre du rachat des parts, dans la mesure où le revenu

ou le gain en capital est attribué au porteur qui demande le rachat. Les porteurs qui exercent le droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital ou subiront une perte en capital selon que le produit de disposition obtenu est supérieur ou inférieur au total du prix de base rajusté des parts rachetées et des frais raisonnables de disposition. Si le FPI a attribué le revenu ou les gains en capital qu'il réalise dans le cadre de la distribution de biens en nature au rachat de parts à un porteur qui demande le rachat, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu le revenu ou la partie imposable des gains en capital ainsi attribués. Le coût d'un bien que le FPI distribue en nature à un porteur lors d'un rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Le porteur sera ensuite tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt ou tout autre revenu tiré du bien, conformément aux dispositions de la LIR.

### ***Gains en capital et pertes en capital***

La moitié des gains en capital (les « **gains en capital imposables** ») réalisés par un porteur à la disposition, réelle ou réputée, de parts ou de bons de souscription et le montant des gains en capital imposables nets que le FPI attribue à un porteur seront inclus dans le revenu du porteur en tant que gain en capital imposable. La moitié des pertes en capital (une « **perte en capital déductible** ») subies par un porteur à la disposition réelle ou réputée de parts ou de bons de souscription doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur durant l'année où a lieu la disposition en tant que perte en capital déductible. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables au cours d'une année d'imposition peut généralement être déduit des gains en capital imposables réalisés pendant les trois années d'imposition précédentes ou durant toute année d'imposition ultérieure, conformément aux dispositions de la LIR et sous réserve de celles-ci.

Si un porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital du porteur attribuable à la disposition sera généralement réduite du montant des dividendes que le FPI reçoit et qu'il a attribués antérieurement au porteur, dans la mesure et selon les circonstances prévues par la LIR. Des règles similaires peuvent s'appliquer si une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui effectue une disposition de parts.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel de  $6\frac{2}{3}$  % sur certains types de revenus, dont les gains en capital imposables.

## **INTÉRÊT DES EXPERTS**

Certaines questions d'ordre juridique dans le cadre de l'émission des unités placées offertes au moyen du présent prospectus simplifié, notamment les questions à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », de même que certaines autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des unités placées, seront examinées par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du FPI, et par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte des preneurs fermes. Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et Cassels Brock & Blackwell LLP ont en outre été désignés comme ayant donné certains avis juridiques contenus dans le présent prospectus simplifié.

Certains renseignements concernant les évaluations s'inspirent de rapports préparés par Colliers, CBRE, Gilbert et Glen Cowan.

En date du présent prospectus simplifié, les associés et sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, d'environ 1,2 % des titres en circulation du FPI. De plus, Vitale A. Santoro, associé d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., est fiduciaire du FPI et détient environ 0,2 % des titres comportant droit de vote en circulation du FPI (16 250 parts).

En date du présent prospectus simplifié, les associés et les autres avocats de Cassels Brock & Blackwell LLP, collectivement, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, d'environ 1,3 % des titres en circulation du FPI.

En date du présent prospectus simplifié, les professionnels désignés de Colliers, de CBRE, de Gilbert et de Glen Cowan, collectivement, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation du FPI.

L'auditeur du FPI, MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés, a indiqué qu'il était indépendant au sens des règles du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

### **AUDITEUR ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

L'auditeur indépendant du FPI est MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., 1155, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal (Québec) H3B 2J8.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres du FPI est Société de fiducie financière Equity, 200 University Avenue, Suite 300, Toronto (Ontario) M5H 4H1.

### **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, 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 contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.



## ATTESTATION DU FPI

Le 25 septembre 2014

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 toutes les provinces du Canada.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

(signé) James W. Beckerleg  
Chef de la direction

(signé) Gordon G. Lawlor  
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) John Levitt  
Fiduciaire

(signé) Gérard A. Limoges  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 25 septembre 2014

À notre connaissance, 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 toutes les provinces du Canada.

### CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Justin Bosa

**FINANCIÈRE BANQUE  
NATIONALE INC.**

**SCOTIA CAPITAUX INC.**

**VALEURS  
MOBILIÈRES TD INC.**

Par : (signé) Benoit Véronneau

Par : (signé) Charles Vineberg

Par : (signé) David Barnes

**GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.**

**RAYMOND JAMES LTÉE**

Par : (signé) Éric Desrosiers

Par : (signé) Lucas Atkins

**VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.**

**VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE**

Par : (signé) Mark Edwards

Par : (signé) Dave Anderson

