

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée, et chaque document intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus aux fins du placement des titres visés par le présent supplément de prospectus 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, telle qu'elle peut être modifiée (la « Loi de 1933 »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ni à une personne des États-Unis (au sens donné au terme U.S Person dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933), pour son compte ou à son profit, sauf dans le cadre d'une opération dispensée des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat des titres offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée à Slate Retail REIT, à son siège social situé au 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9, numéro de téléphone : 416-644-4264, à l'attention du service des Relations avec les investisseurs, et on peut également en consulter une version électronique à l'adresse www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS
(au prospectus préalable de base simplifié daté du 17 mars 2017)

Nouvelle émission

Le 25 mai 2017



65 047 500 \$ CA
4 410 000 parts
14,75 \$ CA par part
11,00 \$ US par part

Le prospectus vise le placement (le « **placement** ») de 4 410 000 parts de fiducie de catégorie U (les « **parts** ») de Slate Retail REIT (la « **FPI** ») au prix de 14,75 \$ CA par part (le « **prix d'offre en dollars canadiens** ») et de 11,00 \$ US par part (le « **prix d'offre en dollars américains** ») et, avec le prix d'offre en dollars canadiens, le « **prix d'offre** ». Le placement est fait aux termes d'une convention de prise ferme intervenue le 25 mai 2017 (la « **convention de prise ferme** ») entre la FPI et un syndicat de preneurs fermes dirigé par les co-teneurs de livres Marchés mondiaux CIBC Inc. (« **CIBC** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** ») et GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et comprenant Valeurs Mobilières TD Inc. (« **TD** »), Financière Banque Nationale Inc., Raymond James Ltée, Scotia Capitaux Inc. (« **Banque Scotia** »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »). **Sauf indication contraire dans le présent supplément de prospectus, le numéraire est exprimé en dollars américains.** Se reporter à la rubrique « Renseignements sur la monnaie et le cours du change ».

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province d'Ontario aux termes d'une deuxième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 15 avril 2014, en sa version modifiée le 11 mai 2016 telle qu'elle peut être de nouveau modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »). Les parts émises et en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous les symboles « SRT.UN » et « SRT.U ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 23 mai 2017, dernier jour de bourse avant l'annonce du placement,

s'établissait à 15,12 \$ CA et à 11,25 \$ US. Le cours de clôture des parts à la TSX le 24 mai 2017, dernier jour de bourse avant le dépôt du présent supplément de prospectus, s'établissait à 15,10 \$ CA et à 11,20 \$ US. La FPI a demandé à la TSX d'approuver l'inscription à sa cote des parts (y compris, notamment les parts visées par l'option (au sens des présentes)) faisant l'objet du placement au moyen du prospectus. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences d'inscription de la TSX.

	Prix d'offre¹⁾	Rémunération des preneurs fermes²⁾	Produit net revenant à la FPI³⁾
Par part.....	11,00 \$ US ⁴⁾	0,44 \$ US	10,56 \$ US
Total ⁵⁾⁶⁾	48 510 000,00 \$ US	1 940 400,00 \$ US	46 569 600,00 \$ US

Nota :

- 1) Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes.
- 2) Aux termes des modalités de la convention de prise ferme, et à titre de contrepartie pour les services qu'ils fourniront dans le cadre du placement, les preneurs fermes toucheront une rémunération totale (la « **rémunération des preneurs fermes** ») de 1 940 400,00 \$ US, soit 4 % du produit brut tiré du placement, dans l'hypothèse où toutes les parts ont été émises au prix d'offre en dollars américains.
- 3) Avant déduction des frais du placement, estimés à 459 000,00 \$ US (compte non tenu de l'ensemble des taxes remboursables applicables), qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit tiré du placement.
- 4) Les parts peuvent également être achetées au prix d'offre en dollars canadiens de 14,75 \$ CA.
- 5) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment et à l'occasion, selon le cas, pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture du placement (la « **clôture** ») pour souscrire jusqu'à 661 500 parts supplémentaires (les « **parts visées par l'option** ») au prix d'offre, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, exclusivement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI (avant déduction des frais du placement) totaliseront respectivement 55 786 500,00 \$ US, 2 231 460,00 \$ US et 53 555 040,00 \$ US, dans l'hypothèse où toutes les parts ont été émises au prix d'offre en dollars américains. Le prospectus vise le placement de l'option de surallocation et des parts visées par l'option. La personne qui acquiert des parts visées par la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du prospectus, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 6) Dans l'hypothèse où l'option de surallocation n'est pas exercée.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximums de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	661 500 parts visées par l'option	Période de 30 jours qui suivra la clôture	Prix d'offre en dollars américains

Nota :

- 1) Les parts visées par l'option peuvent également être achetées au prix d'offre en dollars canadiens.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts placées aux termes du prospectus, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et par Goodmans LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Sous réserve des lois applicables, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du placement, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment. Les preneurs fermes projettent d'offrir les parts initialement au prix d'offre. **Après qu'ils auront déployé des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts au prix d'offre, les preneurs fermes pourront réduire le prix de vente aux investisseurs à l'occasion afin de vendre les parts non vendues. Une telle réduction du prix n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Le placement se fera exclusivement au moyen du système d'inscription en compte administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »). Les parts devront être achetées ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent à la CDS, et tous les droits des porteurs de parts devront être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent à la CDS par l'entremise duquel le porteur de parts détiendra ces parts, et tous les paiements ou autres biens auxquels le porteur

aura droit seront effectués ou remis par la CDS ou par l'adhérent à la CDS par l'entremise duquel le porteur de parts détiendra ces parts. Sauf dans certains cas précis, les propriétaires véritables de parts n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant qu'ils sont propriétaires de ces parts. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

On prévoit que la clôture aura lieu vers le 31 mai 2017 (ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront d'un commun accord convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 7 juin 2017) (la date de clôture réelle est appelée dans les présentes la « **date de clôture** »).

Parallèlement à la clôture, la FPI émettra 170 000 parts au gestionnaire dans le cadre d'un placement privé (le « **placement privé** ») au prix d'offre. Aucune commission ni aucune autre rémunération ne sera payée aux preneurs fermes à l'égard des parts vendues dans le cadre du placement privé. Le placement est conditionnel à la réalisation du placement privé comme il est décrit dans le présent supplément de prospectus.

CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée sont des membres du même groupe que des banques qui sont des prêteurs dans le cadre des facilités de crédit (au sens donné à ce terme dans les présentes), et le produit tiré du placement sera initialement affecté au remboursement de l'encours de ces facilités de crédit (sur lesquelles des fonds pourront éventuellement être prélevés et affectés au besoin au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de la fiducie). La FPI peut donc être considérée comme un « émetteur associé » de CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Pour obtenir de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

Le rendement pour un acquéreur d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans un titre à revenu fixe. La récupération par un acquéreur d'un investissement de capital initial est incertaine, et le rendement prévu d'un tel investissement pour un acquéreur est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement. Bien que la FPI ait l'intention de verser aux porteurs de parts des distributions tirées de ses FLOA (au sens donné à ce terme dans le prospectus préalable de base), ces distributions pourraient être réduites ou suspendues. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, dont le rendement financier des immeubles de la FPI, la conformité aux clauses restrictives et aux autres obligations contractuelles, les besoins du fonds de roulement et les besoins en capital futurs, qui sont tous assujettis à un certain nombre de risques. La valeur marchande des parts pourrait baisser si la FPI n'était pas en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de FLOA, et cette baisse pourrait être considérable. Se reporter à la rubrique « Mesures non définies par les IFRS » dans le prospectus préalable de base pour plus de renseignements sur les FLOA. Il est important qu'un acquéreur de parts étudie les facteurs de risque spécifiques à un placement dans des parts, y compris ceux décrits sous la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus (qui, pour plus de précision, intègre par renvoi les renseignements qui figurent sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle) et qui pourraient avoir une incidence sur la FPI et ses activités, sur le secteur immobilier ainsi que sur le placement, et par conséquent sur la stabilité et le montant des distributions reçues par les acquéreurs de parts.

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

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

Le siège social et principal établissement de la FPI est situé au 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9.

TABLE DES MATIÈRES

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	2
FIABILITÉ DES RENSEIGNEMENTS	2
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
RENSEIGNEMENTS SUR LA MONNAIE ET LE COURS DU CHANGE.....	3
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	4
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	4
ACTIVITÉS DE LA FPI	5
GESTIONNAIRE DE LA FPI.....	6
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	6
EMPLOI DU PRODUIT	7
MODE DE PLACEMENT	7
LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	9
DESCRIPTION DES PARTS	9
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	10
FOURCHETTE DU COURS DES PARTS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR CELLES-CI.....	11
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	12
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES	16
FACTEURS DE RISQUE	20
EXPERTS.....	21
MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION.....	21
GLOSSAIRE	22
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-1

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « FPI » désigne Slate Retail REIT et ses filiales, à moins que le contexte ne suggère une interprétation différente; le terme « parts » désigne les parts de fiducie de catégorie U de la FPI; et le terme « porteurs de parts » désigne les porteurs de parts. Tous les termes clés qui sont utilisés dans les présentes sont (sauf indication contraire) définis ailleurs dans le présent supplément de prospectus, notamment sous la rubrique « Glossaire ». Sauf indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus sont donnés en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée.

Dans le présent supplément de prospectus, « direction » s'entend des personnes qui exercent les fonctions de chef de la direction et de chef des finances de la FPI. Toute déclaration dans le présent supplément de prospectus ou qui y est intégrée par renvoi de la part ou pour le compte de la direction est formulée par ces personnes en leur qualité de dirigeants de la FPI et non pas en leur qualité personnelle.

FIABILITÉ DES RENSEIGNEMENTS

Les investisseurs éventuels ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent dans le prospectus et ne devraient pas se fier à certains renseignements sans tenir compte des autres renseignements qui figurent dans le prospectus. Ni la FPI ni les preneurs fermes n'ont autorisé quiconque à communiquer des renseignements supplémentaires ou différents aux investisseurs éventuels. L'investisseur éventuel qui recevrait des renseignements différents ou incompatibles ne doit pas en tenir compte. Ni la FPI, ni les preneurs fermes ne présentent une offre visant à vendre des parts dans un territoire où une telle offre ou vente est interdite. Sauf indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus ne sont exacts qu'à la date du présent supplément de prospectus, indépendamment du moment de la remise du présent supplément de prospectus ou de la vente de parts. Il est possible que les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation de la FPI et l'information qui figure dans le présent supplément de prospectus aient changé depuis la date du présent supplément de prospectus.

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent supplément de prospectus renferme de l'« information prospective », au sens donné à ce terme dans la législation canadienne en valeurs mobilières (collectivement, les « **énoncés prospectifs** »), qui indique les attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans et des stratégies de la FPI ainsi qu'à l'égard de sa croissance, de ses résultats d'exploitation, de son rendement et de ses perspectives et occasions d'affaires futurs. On reconnaît les énoncés prospectifs à l'emploi de termes tels que « planifie », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « prévu », « estime », « a l'intention de », « prévoit », « ne prévoit pas », « projette » ou « est d'avis que » ou de variantes de ces termes ou à des déclarations en mode conditionnel ou futur suggérant que certaines mesures pourraient être prises ou se perpétuer, que certaines situations pourraient se produire ou se perpétuer ou que certains résultats pourraient être atteints ou se perpétuer. Certains énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus portent notamment sur ce qui suit : a) l'intention de la FPI de réaliser le placement et le placement privé selon les modalités et les conditions décrites dans les présentes, la date de clôture prévue du placement et du placement privé, l'emploi du produit net tiré du placement et du placement privé (et l'utilisation ultérieure des facilités de crédit) ainsi que l'inscription des parts à la cote de la TSX; b) l'intention de la FPI de réaliser l'acquisition annoncée (au sens donné à ce terme dans les présentes) aux conditions décrites dans les présentes; et c) les avantages prévus de l'acquisition annoncée pour la FPI. Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures, notamment la réalisation des opérations envisagées dans les présentes.

Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur certaines estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par la direction à la date du présent supplément de prospectus, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des impondérables sur le plan des affaires et de la concurrence ainsi que sur le plan économique. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler inexacts, comprennent les diverses hypothèses qui sont mentionnées dans les présentes, notamment la capacité de la FPI de remplir les conditions de l'acquisition annoncée et de répondre aux exigences de la TSX en ce qui a trait au placement; le potentiel de croissance future, les résultats d'exploitation, le coût du capital, l'incidence des taux d'intérêt, les perspectives et les occasions futures de la FPI et la constance des tendances démographiques et sectorielles; l'absence de modifications législatives ou réglementaires qui nuisent à la FPI; les niveaux d'endettement futurs; l'absence de modifications de la législation fiscale actuellement en vigueur; la disponibilité continue de capitaux; l'absence d'événements catastrophiques qui nuisent à la FPI; l'absence de perte de membres clés de la direction et du personnel de la FPI et la constance de la conjoncture économique actuelle.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, puisque ceux-ci comportent des incertitudes et des risques importants et qu'ils ne devraient pas être considérés comme des garanties quant à la performance ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où une performance ou des résultats seront atteints, s'ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient différents, voire sensiblement, des résultats indiqués dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés sous la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus.

Certains énoncés qui figurent dans le présent supplément de prospectus pourraient être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas être adéquates à des fins autres que pour le présent supplément de prospectus. Tous les énoncés prospectifs sont donnés à la date du présent supplément de prospectus. À moins que la législation applicable ne l'exige expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier publiquement, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements, de la survenance de nouvelles situations ou pour toute autre raison. Les énoncés prospectifs figurant dans le présent supplément de prospectus, y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi, sont faits sous réserve de ces mises en garde.

RENSEIGNEMENTS SUR LA MONNAIE ET LE COURS DU CHANGE

Dans le présent supplément de prospectus, sauf indication contraire, le numéraire est exprimé en dollars américains, le symbole « \$ CA » et le terme « dollar canadien » renvoient à la monnaie légale du Canada, et les symboles « \$ » et « \$ US » et le terme « dollar américain » renvoient à la monnaie légale des États-Unis.

Le tableau suivant présente : i) les cours du change de clôture quotidiens d'un dollar canadien exprimés en dollars américains en vigueur à la fin des périodes indiquées; ii) la moyenne des cours du change de clôture quotidiens pendant ces périodes; et iii) les cours du change de clôture quotidiens extrêmes pendant ces périodes, en fonction des cours affichés par la Banque du Canada.

	Trois mois terminés le 31 mars	Exercice terminé le 31 décembre		
	2017	2016	2015	2014
	(\$ US)	(\$ US)	(\$ US)	(\$ US)
Cours à la fin de la période.....	0,7513	0,7448	0,7225	0,8620
Cours moyen pendant la période	0,7555	0,7550	0,7821	0,9053
Cours plafond pendant la période	0,7683	0,7977	0,8511	0,9399
Cours plancher pendant la période	0,7400	0,6869	0,7161	0,8579

Le 24 mai 2017, dernier jour de bourse avant le dépôt du présent supplément de prospectus, le cours du change de clôture quotidien affiché par la Banque du Canada pour la conversion en dollars américains de montants libellés en dollars canadiens s'établissait à : 1,00 \$ CA = 0,7429 \$ US.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, pourvu que la FPI soit admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) ou que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, ce qui comprend actuellement la TSX), les parts constitueront un placement admissible pour des fiducies régies par un REER, un REEE, un FERR, un RPDB, un REEI et un CELI (collectivement, les « régimes exonérés »).

Malgré ce qui précède, si les parts constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire ou le rentier de ceux-ci sera assujéti à la pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les parts ne constitueront en général pas un placement interdit pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire ou le rentier du régime exonéré, selon le cas, i) n'a pas de lien de dépendance avec la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt et ii) n'a pas de « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans la FPI. De plus, les parts ne constitueront en général pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus » (au sens de la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR. Aux termes des propositions visant à modifier la Loi de l'impôt dans le budget fédéral publié le 22 mars 2017, les règles relatives à un placement interdit s'appliqueront aussi à une fiducie régie par un REEE ou un REEI, à partir du 22 mars 2017. Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir des parts dans un CELI, un REER, un FERR,

un REEE ou un REEI sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à savoir si les parts constitueront un « placement interdit » dans leur situation particulière.

Certains biens reçus dans le cadre d'un rachat en espèces de parts peuvent ne pas constituer un placement admissible pour des régimes exonérés, ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour le régime exonéré et le titulaire ou le rentier ou bénéficiaire du régime exonéré. Les titulaires de régimes exonérés propriétaires de parts devraient par conséquent consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus n'est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base qu'aux fins du placement.

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières. On peut obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au service des Relations avec les investisseurs de la FPI, au 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9 (numéro de téléphone : 416-644-4264). On peut également consulter une version électronique des documents intégrés par renvoi dans les présentes auprès des commissions des valeurs mobilières sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

À la date des présentes, les documents ou les extraits de documents suivants, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières, sont expressément intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base aux fins du placement, et font partie intégrante du prospectus :

- a) la circulaire d'information de la direction de la FPI datée du 5 mai 2017 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui aura lieu le 20 juin 2017 (la « **circulaire annuelle** »);
- b) les états financiers consolidés condensés non audités de la FPI et les notes y afférentes pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2017 (les « **états financiers du premier trimestre** »);
- c) le rapport de gestion de la FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2017; et
- d) le sommaire des modalités daté du 24 mai 2017 relatif au placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents de même nature que ceux dont il est question à la rubrique 11 de l'*Annexe 44-101A1 – Prospectus simplifié*, que la FPI a déposés auprès des commissions des valeurs mobilières entre la date du présent supplément de prospectus et la fin du présent placement, sont réputés intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base aux fins du placement.

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

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du prospectus pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le prospectus ou dans une version modifiée du prospectus. Un modèle de « documents de commercialisation » (au sens donné à ce terme dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé auprès des commissions des valeurs mobilières dans le cadre du présent placement entre la date des présentes et la fin du placement des parts (et des parts visées par l'option offertes aux

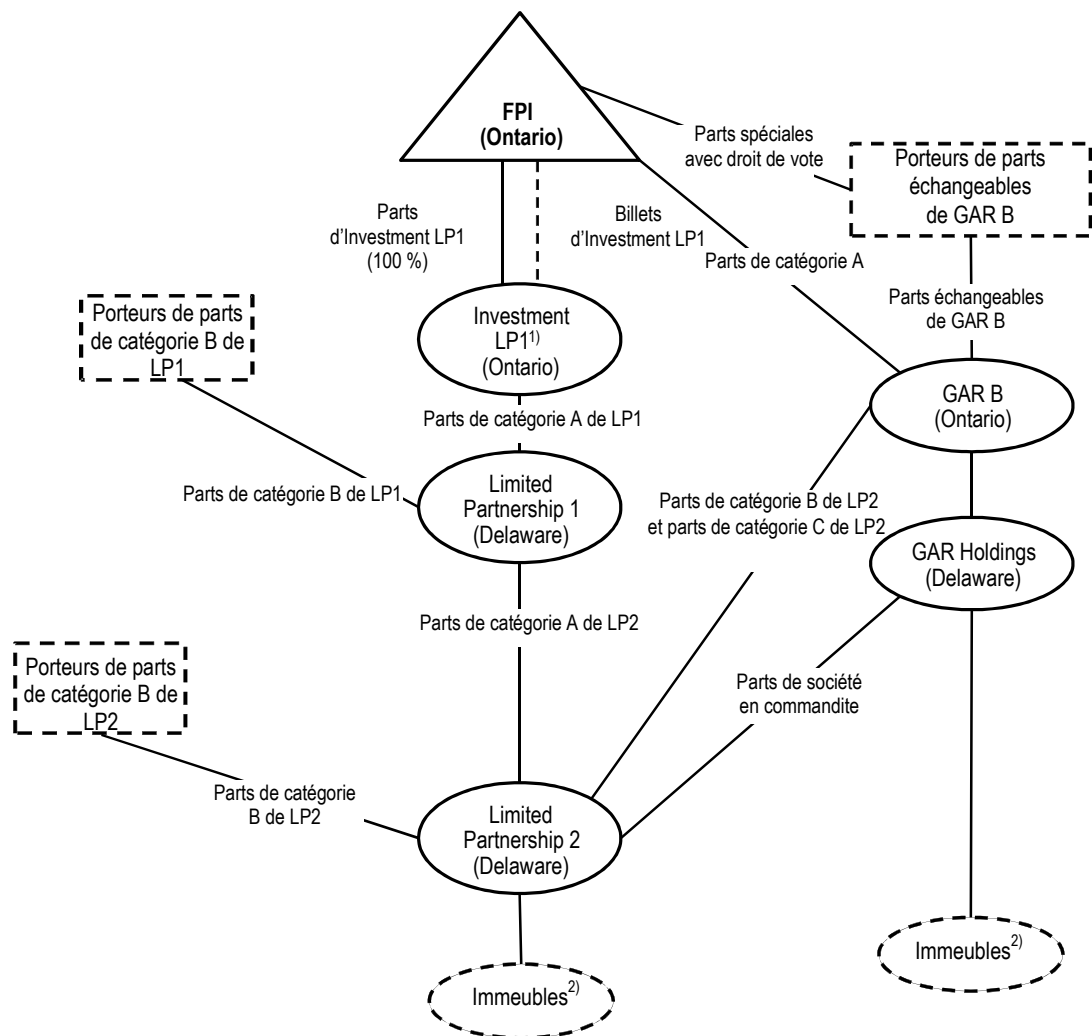
termes des présentes) aux termes du présent supplément de prospectus (y compris les modifications ou une version modifiée des documents de commercialisation) est réputé intégré par renvoi dans le prospectus.

ACTIVITÉS DE LA FPI

Généralités

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province d'Ontario. La FPI concentre ses activités sur l'acquisition, la propriété et la location d'immeubles commerciaux diversifiés productifs de revenus situés aux États-Unis, et plus particulièrement des immeubles de commerces de détail dont le locataire phare est une épicerie. À l'heure actuelle, le portefeuille de la FPI est composé d'immeubles de commerces de détail dont le locataire phare est une épicerie situés aux États-Unis d'une valeur de plus de 1 milliard de dollars US.

L'organigramme qui suit présente sommairement la structure de la FPI :



Nota :

- Investment LP1 est propriétaire d'une participation directe dans Slate U.S. Opportunity (No. 1) Holding L.P., filiale de Limited Partnership 2, et Limited Partnership 1 est propriétaire d'une participation directe dans Slate U.S. Opportunity (No. 3) Holding L.P., filiale de Limited Partnership 2.
- La FPI est indirectement propriétaire de ses immeubles par l'intermédiaire de diverses entités de portefeuille. Les immeubles de la FPI sont aussi directement et indirectement détenus par diverses sociétés en commandite.

Faits nouveaux

Acquisition réalisée

Le 19 mai 2017, la FPI a réalisé l'acquisition d'Eustis Village, un centre commercial de 156 927 pieds carrés dont le locataire phare est une épicerie, situé à Orlando, en Floride (l'« **acquisition réalisée** »). L'Eustis Village a été acquis moyennant 23,0 millions de dollars (147 \$ le pied carré), avant les frais de l'opération. L'immeuble affiche un taux d'occupation de 97 % et Publix en est le locataire phare.

Acquisition annoncée

Le 19 mai 2017, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu une entente exécutoire visant l'acquisition du Mooresville Consumer Square, un centre commercial de 472 182 pieds carrés dont le locataire phare est une épicerie, situé dans le secteur statistique métropolitain de Charlotte (l'« **acquisition annoncée** »). Le Mooresville Consumer Square sera acquis moyennant 51,3 millions de dollars (109 \$ le pied carré), avant les frais de l'opération. L'immeuble affiche un taux d'occupation de 97 % et Walmart en est le locataire phare. La clôture devrait avoir lieu au deuxième trimestre de 2017 et est toujours sous réserve des conditions de clôture usuelles.

GESTIONNAIRE DE LA FPI

Le gestionnaire, société de gestion immobilière établie à Toronto, fournit directement et indirectement tous les services de gestion à la FPI aux termes de la convention de gestion, laquelle est déposée auprès des commissions de valeurs mobilières et peut être consultée sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Voir « Contrats de gestion » dans la circulaire annuelle.

Dans le cadre du placement privé, le gestionnaire souscrit 170 000 parts de la FPI. Le placement est conditionnel à la réalisation du placement privé comme il est décrit dans le présent supplément de prospectus. Compte tenu du placement et du placement privé, le gestionnaire sera propriétaire d'environ 6,3 % des parts en circulation.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau ci-après présente i) la structure du capital consolidé de la FPI au 31 mars 2017 et ii) la structure du capital consolidé *pro forma* de la FPI au 31 mars 2017, compte tenu du placement, du placement privé, de l'acquisition réalisée et de l'acquisition annoncée, mais compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation. Le tableau doit être lu parallèlement aux états financiers et aux notes annexes du premier trimestre qui sont compris dans le présent prospectus ou qui y sont intégrés par renvoi.

	Au 31 mars 2017 (données <i>pro forma</i> , compte tenu du placement [compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation], du placement privé, de l'acquisition réalisée et de l'acquisition annoncée) ¹ (en milliers de dollars US)
	Au 31 mars 2017 (en milliers de dollars US)
Dette	597 787 \$
Parts de la FPI ²	422 212 \$
Parts échangeables ³	27 290 \$
Autres instruments de capitaux propres	6 200 \$
Total de la structure du capital.....	1 053 489 \$
	1 116 489 \$

Notes :

1. Montant fondé sur l'hypothèse d'un produit de 46 110 600,00 \$ tiré du placement (produit brut de 48 510 000,00 \$, déduction faite de la rémunération payable aux preneurs fermes de 1 940 400,00 \$ dans le cadre du placement et d'autres charges estimées à 459 000 \$ [excluant tous les impôts remboursables applicables]). Tout produit en dollars canadiens reçu par la FPI sera converti en dollars américains par celle-ci à la date de clôture du placement ou peu après. La structure du capital *pro forma* de la FPI a été calculée en supposant que 10 % du produit du placement est reçu en dollars américains et que 90 % est reçu en dollars canadiens, le produit en dollars canadiens étant ajusté pour tenir compte de la conversion des dollars canadiens en dollars américains selon un taux de change de 0,7458 \$ CA pour 1,00 \$ US. Le

- taux de change réel utilisé pour convertir en dollars américains tout produit en dollars canadiens reçu par la FPI à la date de clôture du placement ou peu après pourrait différer de manière significative.
2. Comprend les parts de la FPI, les parts de catégorie A et les parts de fiducie de catégorie I de la FPI émises et en circulation.
 3. Comprend les parts échangeables de GAR B, les parts de catégorie B de la société en commandite 1 et les parts de catégorie B de la société en commandite 2 émises et en circulation.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes payable aux preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, devrait être d'environ 46 110 600,00 \$. On prévoit que, si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net estimatif du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes payable aux preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, totaliserait environ 53 096 040,00 \$. Le produit net du placement privé devrait être de 2 507 500,00 \$ CA.

La FPI affectera initialement la totalité du produit net du placement et du placement privé à la réduction de la dette en cours dans le cadre des facilités de crédit (sur laquelle elle pourra ultérieurement prélever de nouveau des fonds et les affecter au besoin au financement d'éventuelles acquisitions et aux fins générales de la fiducie). La dette en cours qui sera réduite avait été initialement contractée essentiellement pour financer des acquisitions immobilières.

MODE DE PLACEMENT

Conformément aux modalités de la convention de prise ferme, la FPI a convenu d'émettre et de vendre, et les preneurs fermes ont convenu, chacun pour la tranche qui le concerne, d'acheter à la date de clôture, sous réserve du respect de l'ensemble des exigences juridiques nécessaires et des modalités figurant dans la convention de prise ferme, un total de 4 410 000 parts au prix d'offre pour un produit brut total de 48 510 000,00 \$ US (en supposant que toutes les parts sont émises au prix d'offre en dollars américains), payable en espèces à la FPI sur remise de ces parts.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI versera aux preneurs fermes une rémunération de 0,44 \$ US par part vendue au prix d'offre en dollars américains et de 0,59 \$ CA par part vendue au prix d'offre en dollars canadiens, soit 4 % du produit brut tiré du placement à titre de contrepartie pour les services qu'ils fourniront dans le cadre du placement. Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été établies par voie de négociations entre la FPI et CIBC, BMO et GMP Valeurs Mobilières S.E.C. (collectivement, les « **chefs de file** »), pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

La FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment et à l'occasion, selon le cas, pendant la période de 30 jours qui suivra la clôture pour souscrire jusqu'à 661 500 parts visées par l'option, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, exclusivement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI (avant déduction des frais du placement) totaliseront respectivement 55 786 500,00 \$ US, 2 231 460,00 \$ US et 53 555 040,00 \$ US (en supposant dans chaque cas que les parts sont émises au prix d'offre en dollars américains). Le prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts visées par l'option à l'exercice de cette option. La personne qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation les acquiert aux termes du prospectus, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La FPI a demandé à la TSX d'approuver l'inscription à sa cote des parts (y compris les parts visées par l'option) faisant l'objet du placement au moyen du prospectus. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences d'inscription de la TSX.

Parallèlement à la clôture du placement, la FPI émettra et vendra 170 000 parts au gestionnaire dans le cadre du placement privé au prix d'offre pour un produit brut d'environ 2,5 millions de dollars CA. Aucune commission ni aucune autre rémunération ne sera payée aux preneurs fermes à l'égard de la vente de parts dans le cadre du placement privé. Le présent prospectus ne vise pas le placement de parts dans le cadre du placement privé. Les parts émises dans le cadre du placement privé seront assujetties à une période de détention minimale prévue par la législation de quatre mois à compter de la clôture du placement. Le placement est conditionnel à la réalisation du placement privé aux conditions décrites dans les présentes. Se reporter à la rubrique « Gestionnaire de la FPI ».

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes mais non solidaires et sont sous réserve de certaines conditions de clôture, et elles peuvent être résiliées à leur appréciation conformément à des clauses de sauvegarde standard, notamment en cas de force majeure, de modification de la réglementation, de changement important et de modification importante du régime fiscal et à la réalisation de

certaines conditions. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de tenir indemnes et à couvert les preneurs fermes et leurs filiales et les membres du même groupe qu'eux ainsi que chacun de leurs dirigeants, de leurs administrateurs, de leurs employés, de leurs associés, de leurs mandataires et de leurs conseillers juridiques respectifs à l'égard de certaines responsabilités, notamment les responsabilités civiles aux termes des lois sur les valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire à cet égard.

La FPI a convenu qu'elle ne fera pas ce qui suit pendant la période de 90 jours qui suit la clôture sans obtenir le consentement écrit préalable des chefs de file, pour le compte des preneurs fermes, lequel consentement ne saurait être indûment refusé : i) offrir, émettre, mettre en gage, vendre, s'engager à vendre, vendre une option ou un contrat pour acheter, acheter une option ou un contrat pour vendre, octroyer une option, un droit ou un bon de souscription pour acheter, prêter ou autrement transférer ou aliéner, directement ou indirectement A) des parts ou des titres permettant d'acquérir des parts par voie de conversion, d'exercice ou d'échange ou B) d'autres titres ayant des dispositions ou des caractéristiques essentiellement similaires aux parts, ou ii) conclure un swap ou un autre arrangement qui transfère à une autre personne, en totalité ou en partie, les incidences financières découlant de la propriété de parts, dans chaque cas qu'une opération décrite à l'alinéa i) ou ii) ci-dessus puisse être réglée par la livraison de parts ou d'autres titres de la FPI, en espèces ou autrement; étant toutefois entendu que le consentement des chefs de file, pour le compte des preneurs fermes, ne sera pas exigé pour l'émission de titres A) vendus aux termes du présent prospectus; B) dans le cadre d'une opération décrite à l'alinéa i) ou ii) ci-dessus si cette opération vise à effectuer une acquisition de titres ou d'actifs et ne constitue pas une émission ou une vente de titres en contrepartie d'espèces dans le cadre d'une opération de collecte de capitaux; C) dans le cadre du régime incitatif fondé sur des droits différés à la valeur de parts ou du régime de réinvestissement des distributions de la FPI; D) aux termes de la conversion ou du rachat de titres convertibles ou rachetables de la FPI et de ses filiales qui sont en circulation à la date des présentes; ou E) des parts émises dans le cadre du placement privé.

Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, elles ne peuvent être offertes, vendues ou remises aux États-Unis, et chaque preneur ferme a convenu de ne pas offrir, vendre ou remettre les parts aux États-Unis, sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévues dans la *Rule 144A* prise en application de cette loi (la « **Rule 144A** ») et conformément aux lois étatiques sur les valeurs mobilières applicables. En outre, jusqu'au 40^e jour qui suit le début du placement, une offre ou une vente des parts offertes aux présentes aux États-Unis par un courtier (qu'il prenne part ou non au placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si elle est effectuée autrement qu'en conformité avec la *Rule 144A*.

Le prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les parts aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis, pour le compte ou au profit de personnes des États-Unis.

Conformément aux instructions générales de certains organismes de réglementation des valeurs mobilières, les preneurs fermes ne pourront, pendant la période du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts. Cette restriction comporte certaines exceptions, tant que l'offre d'achat ou l'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également les offres d'achat ou les achats permis aux termes des règlements administratifs et des règles de la TSX concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché, ainsi que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte d'un client ou en son nom à la suite d'un ordre qui n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception mentionnée, dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes pourront faire des surallocations ou réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes projettent d'offrir initialement les parts au prix d'offre. Après qu'ils auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes aux termes du prospectus à un tel prix, ils pourront réduire le prix d'offre indiqué initialement et le modifier de nouveau à l'occasion à un montant qui ne pourra être supérieur au prix d'offre indiqué initialement, auquel cas leur rémunération sera réduite en fonction de l'écart entre le prix total payé par les acquéreurs des parts et le produit brut que les preneurs fermes auront versé à la FPI.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans avis. Le placement sera réalisé au moyen du système d'inscription en compte administré par la CDS. Les parts devront être achetées ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent à la CDS, et tous les droits des porteurs de parts devront être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent à la CDS par l'entremise duquel le porteur de parts détiendra ces parts, et

tous les paiements ou autres biens auxquels le porteur aura droit seront effectués ou remis par la CDS ou par l'adhérent à la CDS par l'entremise duquel le porteur de parts détiendra ces parts. Les propriétaires véritables de parts ne pourront, sauf dans certains cas précis, recevoir de certificats matériels attestant leur propriété des parts.

La clôture du placement aura lieu le 31 mai 2017 (ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront d'un commun accord convenir, mais au plus tard le 7 juin 2017).

LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée sont des membres du même groupe que des banques qui sont des prêteurs dans le cadre des facilités de crédit et le produit total du placement sera initialement affecté à la réduction de l'encours de la dette aux termes de ces facilités de crédit (sur lesquelles des fonds pourront éventuellement être prélevés et affectés au besoin au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de la fiducie). La FPI peut donc être considérée comme un « émetteur associé » de CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable.

Les facilités de crédit comprennent une facilité de crédit renouvelable garantie de 292,5 millions de dollars (la « **facilité de crédit renouvelable garantie** ») ainsi qu'une facilité à terme de premier rang garantie de 292,5 millions de dollars (la « **facilité à terme de premier rang garantie** ») et, avec la facilité de crédit renouvelable garantie, les « **facilités de crédit** ». Les facilités de crédit sont garanties par des titres donnés en gage par des filiales de la FPI. La FPI respecte les modalités des facilités de crédit, et les prêteurs n'ont accordé aucune dérogation ni renonciation dans le cadre des facilités de crédit. La situation financière de la FPI et la valeur de la sûreté dans le cadre des facilités de crédit n'ont pas changé de façon importante depuis que la FPI a contracté des emprunts aux termes des facilités de crédit.

La décision d'offrir les parts a été prise uniquement par la FPI, et CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée ont pris la décision d'acheter des parts indépendamment des membres de leur groupe qui sont des prêteurs dans le cadre des facilités de crédit. Les modalités du placement, y compris le prix d'offre, ont été établies par voie de négociation entre la FPI et les chefs de file, pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes, sans la participation des membres du groupe prêteurs d'eux-mêmes (mais seulement à l'égard de CIBC et de BMO) et de TD, de Banque Scotia, de Financière Banque Nationale Inc. et de Raymond James Ltée aux termes des facilités de crédit. Le produit total tiré du placement sera initialement affecté à la réduction de l'encours de la dette aux termes des facilités de crédit (sur lesquelles des fonds pourront éventuellement être prélevés et affectés au besoin au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de la fiducie). Par conséquent, des membres du groupe de CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée pourraient tirer un avantage du placement en plus de la réception, par CIBC, BMO, TD, Banque Scotia, Financière Banque Nationale Inc. et Raymond James Ltée, de leur quote-part de la rémunération des preneurs fermes qui leur est payable par la FPI et dont il est question ci-dessus.

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

DESCRIPTION DES PARTS

Au 24 mai 2017, 37 917 866 parts étaient émises et en circulation. Outre les parts en circulation, au 24 mai 2017, la FPI et ses filiales comptent également 333 336 parts de catégorie A, 282 500 parts de fiducie de catégorie I de la FPI, 545 645 parts échangeables de GAR B (dont chacune est assortie d'une part spéciale avec droit de vote), 219 620 parts de catégorie B de LP1 et 1 725 751 parts de catégorie B de LP2 émises et en circulation. Chaque part

de catégorie A peut être convertie en 1,0078 part, chaque part de fiducie de catégorie I de la FPI peut être convertie en 1,0554 part et chaque part échangeable de GAR B, part de catégorie B de LP1 et part de catégorie B de LP2 peut être rachetée en contrepartie d'espèces ou de parts, à raison de une pour une, tel qu'il est établi par le commandité de GAR B (à l'égard des parts échangeables de GAR B) ou le commandité des sociétés en commandite (à l'égard des parts de catégorie B de LP1 et des parts de catégorie B de LP2), respectivement, à leur entière discrétion.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente les détails de toutes les émissions de parts, y compris les émissions de tous les titres convertibles en parts ou, au gré du commandité de GAR B et du commandité des sociétés en commandite, selon le cas, rachetables contre des parts, pour la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

Date d'émission	Titres émis	Motif de l'émission	Nombre de titres émis	Prix d'émission par part¹⁾
1 ^{er} juin 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie I de la FPI	2 638	10,62 \$
9 juin 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	3 023	10,64 \$
15 juin 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	6 841	10,58 \$
15 juillet 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	4 994	10,58 \$
29 juillet 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	2 015	10,76 \$
9 août 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	2 015	11,00 \$
15 août 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	1 259	11,32 \$
15 août 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	4 866	11,22 \$
23 août 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	2 519	11,10 \$
12 septembre 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	1 007	10,89 \$
15 septembre 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 242	10,65 \$
6 octobre 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	1 007	10,56 \$
15 octobre 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 447	10,59 \$
15 novembre 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 698	10,22 \$
29 novembre 2016	Parts	Conversion de parts de catégorie A	24 812	10,63 \$
15 décembre 2016	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 221	11,15 \$
16 janvier 2017	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	6 241	10,97 \$
19 janvier 2017	Parts	Conversion de parts de catégorie I de la FPI	15 831	10,70 \$
19 janvier 2017	Parts	Dans le cadre d'un placement public et d'un placement privé	5 559 500	10,89 \$
10 février 2017	Parts	Conversion de parts de catégorie B de LP2	18 173	10,87 \$
21 février 2017	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 319	10,99 \$
1 ^{er} mars 2017	Parts	Conversion de parts de catégorie A	503	10,82 \$
2 mars 2017	Parts	Conversion de parts de catégorie I de la FPI	26 385	10,76 \$
16 mars 2017	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	6 539	10,70 \$

Date d'émission	Titres émis	Motif de l'émission	Nombre de titres émis	Prix d'émission par part¹⁾
18 avril 2017	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	5 943	11,26 \$
17 mai 2017	Parts	Dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	6 139	11,08 \$
Total/Moyenne pondérée			5 729 177	10,89 \$

Nota :

- 1) Le prix d'émission par part des parts émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions et de la conversion des parts de catégorie B de LP1 et des parts de catégorie B de LP2 en parts est fondé sur le taux de change de clôture en vigueur le jour de l'émission des parts applicables.

FOURCHETTE DU COURS DES PARTS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR CELLES-CI

Les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX en dollars canadiens (sous le symbole « SRT.UN ») et en dollars américains (sous le symbole « SRT.U »). Les tableaux suivants présentent, sur une base mensuelle, la fourchette des cours des parts et le volume total mensuel des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période de douze mois qui précède la date du présent supplément de prospectus :

SRT.UN

Mois	Prix par part (\$ CA) Plafond mensuel	Prix par part (\$ CA) Plancher mensuel	Volume total mensuel
Mai 2016	14,22	12,60	1 096 235
Juin 2016	14,08	13,39	519 212
Juillet 2016	14,32	13,40	949 680
Août 2016	14,75	13,95	457 669
Septembre 2016	14,79	13,78	423 782
Octobre 2016	14,55	13,77	533 732
Novembre 2016	14,43	13,39	710 947
Décembre 2016	15,10	14,28	489 752
Janvier 2017	15,12	13,95	1 118 056
Février 2017	14,42	14,10	1 057 763
Mars 2017	14,62	14,25	1 425 278
Avril 2017	15,24	14,47	909 007
Du 1 ^{er} au 24 mai 2017	15,35	14,95	456 855

SRT.U

Mois	Prix par part (\$ US) Plafond mensuel	Prix par part (\$ US) Plancher mensuel	Volume total mensuel
Mai 2016	10,85	9,94	312 469
Juin 2016	10,93	10,25	99 511
Juillet 2016	10,93	10,25	95 073
Août 2016	11,37	10,65	49 840
Septembre 2016	11,21	10,46	93 500
Octobre 2016	10,80	10,12	114 601
Novembre 2016	10,70	10,00	214 158
Décembre 2016	11,27	10,70	109 254
Janvier 2017	11,28	10,67	127 081
Février 2017	11,00	10,80	89 083

Mois	Prix par part (\$ US) Plafond mensuel	Prix par part (\$ US) Plancher mensuel	Volume total mensuel
Mars 2017	10,95	10,61	121 520
Avril 2017	11,28	10,81	68 082
Du 1 ^{er} au 24 mai 2017	11,32	10,86	58 358

Le 23 mai 2017, dernier jour de négociation des parts avant l'annonce du placement, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 15,12 \$ CA et à 11,25 \$ US. Le 24 mai 2017, dernier jour de négociation des parts avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts s'établissait à 15,10 \$ CA et à 11,20 \$ US.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit résume, à la date des présentes, les principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables aux termes de la Loi de l'impôt à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur de parts qui acquiert des parts dans le cadre du présent placement. Le présent sommaire s'applique au porteur de parts qui est un particulier (sauf une fiducie) et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI et ne lui est pas affilié et détient les parts à titre d'immobilisations. En règle générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts à condition qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et qu'il ne les ait 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 de parts qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant des parts à titre d'immobilisations pourraient avoir le droit de faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt pour que leurs parts et tous les autres « titres canadiens » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), dont ils sont propriétaires dans l'année d'imposition du choix et toutes les années d'imposition ultérieures, soient considérés comme des immobilisations. Il est recommandé à ces porteurs de parts de consulter leurs conseillers en fiscalité quant à la disponibilité et à l'opportunité de ce choix compte tenu de leur situation particulière.

Le présent sommaire ne s'applique pas à un porteur qui conclut un « contrat dérivé à terme », au sens de la Loi de l'impôt, à l'égard de ses parts. Le porteur devrait consulter son propre conseiller en fiscalité. Le présent sommaire ne traite pas non plus de la déductibilité de l'intérêt par un porteur qui emprunte des fonds pour acquérir des parts dans le cadre du placement.

Le présent sommaire est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur toutes les propositions précises de modification de la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles publiées par écrit par l'ARC et sur une attestation d'un membre de la haute direction de la FPI relativement à certaines questions de fait. À l'exception des propositions fiscales, le présent sommaire ne tient compte d'aucune modification du droit, que ce soit par une décision ou une mesure judiciaire, gouvernementale ou législative, ni d'aucune modification des politiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC, il ne prévoit pas de telles modifications et il ne tient compte d'aucune autre législation ou incidence fédérale, ni d'aucune législation ou incidence provinciale, territoriale ou étrangère en matière d'impôt, qui pourraient différer de façon importante de celles dont il est question dans les présentes. Le présent sommaire suppose que les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme actuelle, mais rien ne garantit que tel sera le cas. De plus, rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation. La modification de la Loi de l'impôt ou des propositions fiscales pourrait modifier sensiblement le statut fiscal de la FPI et/ou avoir des incidences fiscales sur un placement dans des parts.

Le présent sommaire est de nature générale seulement et n'aborde pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles qui s'appliquent à un placement dans les parts. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et d'autres incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts varieront en fonction de la situation personnelle de l'investisseur, notamment la province ou le territoire dans lequel il réside ou exerce ses activités. Le présent sommaire ne se veut pas des conseils d'ordre juridique ou fiscal s'adressant à un investisseur en particulier et ne doit pas être interprété ainsi. Les investisseurs doivent consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils sur les incidences fiscales d'un placement dans les parts, compte tenu de leur situation personnelle.

En règle générale, pour l'application de la Loi de l'impôt, tous les montants liés à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts doivent être exprimés en dollars canadiens. Les montants libellés dans une autre monnaie doivent être convertis en dollars canadiens en fonction des taux de change établis conformément à la Loi de l'impôt.

Statut de la FPI

Le présent sommaire suppose que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Un membre de la haute direction de la FPI a fait savoir aux conseillers juridiques qu'il a l'intention de s'assurer que la FPI satisfera aux exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en tout temps.

Le présent sommaire suppose que la FPI ne sera à aucun moment une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » (au sens de la Loi de l'impôt). Pourvu que la FPI ne détienne pas un « bien hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt), elle ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Les conseillers juridiques ont été informés que la FPI n'est actuellement pas propriétaire d'un bien hors portefeuille et n'a pas l'intention d'acquérir un bien hors portefeuille.

Si la FPI n'était pas admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement à tout moment ou si la fiducie devenait une fiducie intermédiaire de placement déterminée, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement et défavorablement différentes.

Imposition de la FPI

La FPI sera assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la Loi de l'impôt à l'égard de son revenu pour l'année, y compris ses gains en capital imposables nets réalisés, déduction faite de la partie de ces gains qu'elle déduit au titre des sommes payées ou payables aux porteurs de parts. La FPI est tenue d'inclure dans son revenu pour chaque année d'imposition, entre autres, tout l'intérêt qu'elle gagne sur les billets d'Investment LP1 à la fin de l'année ou qu'elle peut recevoir ou qu'elle reçoit avant la fin de l'année, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure, ainsi que sa quote-part du revenu d'Investment LP1, tel qu'il est plus amplement décrit ci-dessous. De façon générale, la FPI pourra déduire sur cinq ans, selon la méthode de l'amortissement linéaire, les coûts engagés relativement à l'émission des parts. La FPI aura aussi le droit de déduire les frais, notamment administratifs, qu'elle a raisonnablement engagés pour gagner un revenu.

La FPI calcule son revenu ou sa perte pour une année d'imposition comme si elle était un particulier résident du Canada. Elle peut déduire toutes les sommes qu'elle a payées ou qu'elle doit payer aux porteurs de parts dans l'année dans le calcul de son revenu pour l'année en question. Un montant sera considéré comme payable au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts dans l'année par la FPI ou si le porteur de parts a le droit dans l'année d'exiger le paiement du montant. Si la FPI ne dispose pas de suffisamment de fonds pour distribuer ces montants dans une année d'imposition donnée, la FPI fera des distributions en nature sous la forme de parts additionnelles. Un membre de la haute direction de la FPI a informé les conseillers juridiques que les fiduciaires ont actuellement l'intention de rendre payable aux porteurs de parts à chaque année un montant suffisant pour que la FPI n'ait pas à payer de l'impôt en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt.

La distribution de biens par la FPI dans le cadre d'un rachat de parts de la FPI sera traitée comme une disposition de ces biens par la FPI pour un produit de disposition correspondant à leur juste valeur marchande. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit de disposition des biens en question et la somme du prix de base rajusté de ceux-ci et des frais de disposition raisonnables, et elle pourrait réaliser un revenu.

Les pertes subies par la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais la FPI peut les déduire au cours d'années ultérieures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la Loi de l'impôt. Dans l'éventualité où la FPI serait par ailleurs assujettie à un impôt sur les gains en capital imposables nets réalisés pour une année d'imposition donnée, elle aurait le droit, pour cette année d'imposition, de déduire de l'impôt qu'elle doit ainsi payer un montant établi aux termes de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI au cours de l'année (ou d'obtenir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser entièrement l'obligation fiscale de la FPI pour l'année d'imposition découlant du transfert de biens en nature aux porteurs de parts dont les parts sont rachetées à leur demande. La déclaration de fiducie prévoit que tout gain en capital ou revenu réalisé par la FPI dans le cadre de ces rachats peut, en totalité ou en partie, à l'appréciation des fiduciaires, être traité comme un gain en capital ou un revenu payé au porteur de parts demandant le rachat et être considéré comme un gain en capital ou un revenu de ce porteur. Un tel revenu ou la tranche imposable d'un tel gain

en capital doit être inclus dans le revenu du porteur demandant le rachat (en tant que revenu ou gain en capital imposable) et sera déductible dans le calcul du revenu de la FPI.

Dans le calcul de son revenu, la FPI est tenue d'inclure la partie du revenu d'Investment LP1 et de GAR B qui lui revient pour l'année d'imposition de la FPI en question. Le prix de base rajusté des parts de société en commandite détenues par la FPI sera majoré à un moment précis de la quote-part attribuée de la FPI du montant du revenu de la société en commandite en question pour un exercice de cette société en commandite terminé avant le moment en cause, et sera réduit de toutes les distributions d'espèces ou d'autres biens effectuées par cette société en commandite en faveur de la FPI avant le moment en cause. Si, à la fin d'un exercice d'une société en commandite en question, le prix de base rajusté des parts de société en commandite détenues par la FPI est par ailleurs inférieur à zéro, la FPI sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif, et le prix de base rajusté des parts de la société en commandite en question sera majoré du montant de ce gain en capital réputé.

Imposition des sociétés en commandite

Le présent sommaire suppose que chaque société en commandite détenue directement ou indirectement par la FPI, y compris, pour plus de certitude, Investment LP1, Limited Partnership 1, Limited Partnership 2, GAR Holdings et GAR B (individuellement, une « **société en commandite** » et, collectivement, les « **sociétés en commandite** ») n'est pas une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). Pourvu qu'elles ne détiennent aucun bien hors portefeuille, les sociétés en commandite ne seront pas des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées. Les conseillers juridiques ont été informés que les sociétés en commandite ne possèdent actuellement aucun bien hors portefeuille et qu'elles n'ont pas l'intention d'en acquérir.

Si une société en commandite devenait une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, les incidences fiscales décrites ci-dessous différeraient à certains égards de façon importante et défavorable.

Les sociétés en commandite ne sont pas assujetties à l'impôt aux termes de la Loi de l'impôt. Chaque associé des sociétés en commandite est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée sa quote-part du revenu ou de la perte de la société en commandite (sous réserve, dans le cas d'une perte, de l'application des règles relatives à la fraction « à risque » décrites ci-dessous) pour son exercice terminé dans l'année d'imposition de l'associé ou coïncidant avec cette année d'imposition, que ce revenu soit distribué ou non à l'associé dans l'année. À cette fin, le revenu ou la perte des sociétés en commandite sera calculé pour chaque exercice comme si la société en commandite était une personne distincte résidente du Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte des sociétés en commandite, les sociétés en commandite ont le droit de déduire les frais d'administration et autres frais qu'elles ont raisonnablement engagés pour gagner un revenu. Le revenu ou la perte des sociétés en commandite pour un exercice sera calculé conformément aux principes fiscaux canadiens et sera attribué aux associés des sociétés en commandite de la façon prévue dans la convention de société en commandite de chaque société en commandite, sous réserve des règles détaillées prévues dans la Loi de l'impôt.

Si une société en commandite subit une perte aux fins de l'impôt, l'associé pourra déduire sa quote-part de cette perte dans le calcul de son revenu dans la mesure où l'investissement de l'associé sera considéré comme « à risque » au sens de la Loi de l'impôt. En général, le montant considéré comme « à risque » pour un investisseur dans une société en commandite pour une année d'imposition correspondra au prix de base rajusté de sa participation dans la société en commandite à la fin de l'année, majoré du revenu non distribué attribué au commanditaire pour l'année, déduction faite du montant de toute garantie ou indemnité offerte à un commanditaire contre la perte de l'investissement du commanditaire.

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la FPI

Un porteur sera en général tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée du porteur de parts, en tant que revenu tiré d'un bien, la tranche du revenu net de la FPI, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui est payée ou payable au porteur de parts dans l'année d'imposition, que ce soit en espèces, en parts additionnelles ou autrement. Une perte de la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne peut pas être attribuée à un porteur de parts ni être traitée comme une perte d'un porteur de parts.

Pourvu que la FPI fasse les attributions appropriées, la tranche de ses gains en capital imposables nets et de son revenu de source étrangère, selon le cas, conservera ce statut entre les mains du porteur de parts pour l'application de la Loi de l'impôt. Les impôts étrangers payés par Investment LP1 et GAR B seront répartis conformément aux

conventions de société en commandite. La quote-part de chaque associé de l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » payée dans un pays étranger pour une année pourra être portée au crédit de l'impôt sur le revenu fédéral canadien à payer dans la mesure permise par les règles détaillées de la Loi de l'impôt. Même si les dispositions relatives au crédit pour impôt étranger visent à éviter la double imposition, le crédit maximum est limité. Pour cette raison et en raison des différences quant au moment de la comptabilisation et des charges et des revenus et d'autres facteurs, une double imposition pourrait survenir.

La Loi de l'impôt renferme des règles relatives à certaines opérations donnant lieu à un crédit pour impôt étranger (les « **règles relatives aux opérations donnant lieu à un crédit pour impôt étranger** »). Aux termes des règles relatives aux opérations donnant lieu à un crédit pour impôt étranger, l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » étranger ou l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise », au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt, pour une année d'imposition peut être limité dans certaines circonstances, notamment lorsque la quote-part d'un associé du revenu de la société en commandite en vertu de la législation fiscale d'un pays (autre que le Canada) dont la législation prévoit que le revenu de la société en commandite est assujéti à l'impôt sur le revenu, est inférieure à la quote-part de l'associé de ce revenu pour l'application de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que les règles relatives aux opérations donnant lieu à un crédit pour impôt étranger ne s'appliqueront pas à un porteur de parts. Si les règles relatives aux opérations donnant lieu à un crédit pour impôt étranger s'appliquent, les crédits pour impôt étranger du porteur de parts seront limités.

La tranche non imposable des gains en capital réalisés nets de la FPI (soit actuellement la moitié) qui est payée ou payable à un porteur de parts dans une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Tout autre montant en excédent du revenu net de la FPI qui est payé ou payable à un porteur de parts dans une année ne doit en général pas être inclus dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, un tel montant qui devient payable à un porteur de parts réduira le prix de base rajusté des parts qu'il détient, sauf dans la mesure où le montant soit a été inclus dans le revenu du porteur de parts, soit correspondait à la part du porteur de parts de la tranche non imposable des gains en capital nets de la FPI, dont la tranche non imposable a été attribuée par la FPI au porteur de parts. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs un montant négatif, le porteur de parts sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif et le prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts sera augmenté du montant de ce gain en capital réputé.

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée de parts par un porteur de parts, notamment dans le cadre d'un rachat, en général, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition (exclusion faite de tout montant payable par la FPI qui représente un montant qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du porteur de parts comme il est décrit dans les présentes) par rapport à la somme du prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts immédiatement avant cette disposition et des frais raisonnables de disposition.

Le prix de base rajusté pour un porteur, pour les besoins de l'impôt, d'une part acquise dans le cadre du présent placement comprendra en général tous les montants payés par le porteur pour la part, sous réserve de certains ajustements. Le coût de parts additionnelles reçues au lieu d'une distribution en espèces correspondra au montant du revenu de la FPI distribué moyennant l'émission de ces parts additionnelles. Le prix de base rajusté de parts pour un porteur sera calculé par catégorie. Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, on établira la moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de l'ensemble des parts qui appartiennent au porteur à titre d'immobilisations.

Le rachat de parts en contrepartie d'espèces ou d'autres actifs ou biens de la FPI, selon le cas, constituera une disposition de ces parts pour un produit de disposition correspondant à ce montant en espèces ou à la juste valeur marchande des autres actifs ou biens en question, selon le cas, déduction faite de tout revenu ou gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre du rachat de ces parts dans la mesure où ce revenu ou gain en capital est attribué par la FPI aux porteurs en demandant le rachat. Les porteurs de parts qui exercent le droit de rachat réaliseront un gain en capital (ou subiront une perte en capital) selon que le produit de disposition est supérieur ou inférieur à la somme du prix de base rajusté des parts rachetées et des frais raisonnables de disposition. Si le revenu ou le gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre de la distribution de biens en nature au rachat de parts a été attribué par la FPI à un porteur demandant le rachat, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu le revenu et la tranche imposable du gain en capital qui lui sont ainsi attribués. Le coût des autres biens distribués en nature par la FPI à un porteur au rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ces biens au moment de la distribution. Le porteur devra par la suite inclure dans son revenu les intérêts ou les autres revenus tirés des biens, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur à la disposition de parts et le montant de tout gain en capital imposable net attribué par la FPI au porteur seront inclus dans le revenu du porteur en vertu de la Loi de l'impôt à titre de gains en capital imposables. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie à la disposition de parts doit en général être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur dans l'année de la disposition et tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables peut être reporté rétrospectivement au cours des trois années d'imposition antérieures ou reporté prospectivement au cours de toute année d'imposition ultérieure et déduit des gains en capital imposables nets réalisés au cours de ces années, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt.

Impôt minimum de remplacement

Un porteur de parts peut avoir à payer un impôt minimum de remplacement plus élevé en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de la FPI qui est payé ou payable, ou réputé payé ou payable, au porteur et qui est désigné comme un gain en capital imposable net.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES

LES INVESTISSEURS ÉVENTUELS SONT AVISÉS DE CE QUI SUIT : A) AUCUN EXPOSÉ SUR DES QUESTIONS FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES FIGURANT DANS LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS NE SE VEUT UN MOYEN D'ÉVITER DES PÉNALITÉS, NI N'A ÉTÉ RÉDIGÉ POUR ÊTRE UTILISÉ NI NE PEUT ÊTRE UTILISÉ À CETTE FIN; B) UN TEL EXPOSÉ SERT À LA PROMOTION OU À LA COMMERCIALISATION DES OPÉRATIONS OU DES QUESTIONS QUI SONT EXAMINÉES DANS LES PRÉSENTES; ET C) LES INVESTISSEURS ÉVENTUELS DEVRAIENT OBTENIR DES CONSEILS AUPRÈS D'UN CONSEILLER EN FISCALITÉ INDÉPENDANT COMPTE TENU DE LEUR SITUATION PERSONNELLE.

Le texte qui suit est un résumé de certaines incidences fiscales fédérales américaines importantes applicables à la FPI, à Investment LP1 et à GAR B, ainsi qu'à Limited Partnership 1, Limited Partnership 2 et GAR Holdings (dans la mesure où elles touchent la FPI, Investment LP1 et GAR B), qui a été établi par Hodgson Russ LLP, conseillers en fiscalité spéciaux de la FPI aux États-Unis. Le présent résumé ne porte pas sur les incidences fiscales fédérales américaines applicables à un porteur de parts. L'impôt minimum de remplacement des États-Unis et les questions fiscales étatiques, locales, étrangères ou fédérales américaines qui n'ont pas trait à l'impôt sur le revenu ne sont pas abordés dans les présentes. Aucun avis juridique ni aucun avis sur l'impôt américain n'est donné, et aucune décision de l'Internal Revenue Service (l'« **IRS** ») ne sera sollicitée, à l'égard de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Par conséquent, rien ne garantit que l'IRS n'exprimera pas des positions qui contredisent le traitement fiscal fédéral américain décrit dans les présentes. Les incidences fiscales fédérales américaines qui diffèrent de celles qui sont décrites dans le présent résumé, par suite d'une contestation réussie de l'IRS, pourraient avoir un effet défavorable sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts et sur la valeur des parts.

Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales américaines possibles qui s'appliquent à la FPI, à Investment LP1, à GAR B, à Limited Partnership 1, à Limited Partnership 2 ou à GAR Holdings. Le présent résumé est exclusivement de nature générale et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal s'adressant à un acquéreur éventuel de parts. Les investisseurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à l'application des règles fiscales fédérales américaines dans leur situation personnelle et quant aux incidences fiscales, notamment étatiques, locales et étrangères, découlant de l'acquisition, de la propriété et de la disposition de parts.

Le présent résumé est fondé sur le Code, les règlements du Trésor, les décisions et prises de position officielles de l'IRS, les décisions judiciaires, la Convention entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, signée le 26 septembre 1980, telle qu'elle peut être modifiée (la « **convention fiscale entre le Canada et les États-Unis** »), et l'Accord entre le gouvernement du Canada et le gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer l'observation fiscale à l'échelle internationale au moyen d'un meilleur échange de renseignements en vertu de la Convention entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune (l'« **accord intergouvernemental** »), dans chaque cas à la date du présent supplément de prospectus et sous réserve des changements qui peuvent y être apportés, peut-être avec effet rétroactif, ou des interprétations différentes, ce qui pourrait influencer sur l'exactitude des analyses qui suivent.

Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères

Tel qu'il est indiqué ci-dessous, la FPI, Investment LP1 et GAR B ont chacune fait le choix prévu par les règlements du Trésor applicables afin d'être considérées comme une société pour les besoins de l'impôt fédéral américain dès la date de leur constitution. Par conséquent, elles sont chacune considérées comme une société étrangère (*foreign corporation*) pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

En règle générale, une société étrangère qui exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis est assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain qui est effectivement relié (*effectively connected*) à l'exploitation d'un tel commerce ou d'une telle entreprise et qui, si une convention fiscale avec les États-Unis s'applique, est attribuable à un établissement permanent que maintient la société étrangère aux États-Unis (un « **RER** »). Une société étrangère qui est un associé d'une société de personnes qui exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis sera elle-même réputée exploiter un commerce ou une entreprise aux États-Unis (par l'entremise d'un établissement permanent si la société de personnes elle-même a un établissement commercial aux États-Unis). Le revenu tiré des activités de location d'immeubles américains par une société de personnes exerçant une telle activité sera habituellement un RER pour un partenaire d'affaires étranger, tout comme le revenu et le gain réalisés à la disposition de tels immeubles.

Une société étrangère sera assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur son RER imposable aux taux progressifs de l'impôt fédéral américain ordinaires (le taux d'imposition des sociétés le plus élevé s'établit actuellement à 35 %). Le RER imposable d'une société étrangère est calculé en demandant des déductions autorisées qui sont attribuables à son revenu brut effectivement relié dans une déclaration d'impôt sur le revenu fédéral américain produite en temps utile. Une société étrangère qui tire un RER d'une société de personnes qui exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis est habituellement assujettie à une retenue d'impôt fédéral américain au taux d'imposition applicable le plus élevé (actuellement 35 %), suivant l'article 1446 du Code, sur le revenu et les gains attribuables à cette société étrangère à titre d'associé de la société de personnes, et la société étrangère est tenue de produire une déclaration d'impôt sur le revenu fédéral américain afin de déclarer sa part attribuable du revenu, des gains, des déductions, des pertes et des crédits de la société de personnes. L'impôt retenu est admissible en tant que crédit dans le calcul de l'obligation fiscale américaine de la société étrangère dans cette déclaration. De plus, une société étrangère ayant un RER peut également être assujettie à l'impôt sur les bénéfices de succursales fédéral américain dont il est question ci-après sous la rubrique « Impôt sur le revenu fédéral américain d'Investment LP1 et de GAR B – Impôt sur les bénéfices de succursales ».

Une société étrangère qui détient des participations dans des immeubles américains (*United States Real Property Interests*) (« **USRPI** »), y compris une participation dans une société de personnes qui est propriétaire d'immeubles américains, est assujettie à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur les gains réalisés à la vente de tels immeubles ou d'une telle participation dans une société de personnes, aux taux progressifs applicables aux sociétés. À l'heure actuelle, une société étrangère ne bénéficie d'aucun taux d'imposition fédéral américain préférentiel sur le gain en capital réalisé à la disposition d'une USRPI (par exemple une participation dans une société de personnes qui est propriétaire d'immeubles américains), ou le gain attribué à cette société étrangère à la disposition d'immeubles américains par la société de personnes. L'article 1445 du Code exige une retenue à l'égard des gains réalisés à la disposition d'une USRPI (les règles de retenue de la « **FIRPTA** »), mais si une retenue est effectuée conformément aux règles de l'article 1446 du Code applicables au revenu attribuable aux associés non américains d'une société de personnes exploitant un commerce ou une entreprise aux États-Unis, les règles de retenue de la FIRPTA seront habituellement respectées elles aussi.

De plus, une société étrangère est habituellement assujettie à une retenue d'impôt américain au taux de 30 % sur certains types de revenus de source américaine qui ne constituent pas un RER, à moins que la société étrangère ne se prévale par ailleurs d'une dispense de la retenue ou d'un taux réduit de retenue aux termes d'une convention fiscale applicable. Ces types de revenus comprennent généralement le revenu passif comme les dividendes, les loyers (qui ne sont pas par ailleurs des RER), les intérêts, les redevances et d'autres revenus fixes ou déterminables, annuels ou périodiques (*fixed or determinable annual or periodic income*) (collectivement appelés les revenus « **FDAP** »). Sauf si une exception s'applique, une société étrangère sera assujettie à la retenue d'impôt américain sur le montant brut de tout revenu FDAP et n'aura droit à aucune déduction pour des frais dans la mesure où ils sont attribuables au revenu FDAP.

Impôt sur le revenu fédéral américain de la FPI

Tel qu'il a été mentionné, la FPI, conformément aux règlements du Trésor applicables, a choisi d'être traitée comme une société pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. La FPI n'exploite pas et ne prévoit pas exploiter un commerce ou une entreprise aux États-Unis, pas plus qu'elle ne prévoit être un membre direct d'une

société de personnes ou d'une entité non prise en compte qui exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis. Par conséquent, la FPI ne s'attend pas à avoir un RER qui serait assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain.

La FPI aura des revenus FDAP sous forme de revenus d'intérêts de source américaine sur les billets d'Investment LP1, mais le taux de l'impôt américain retenu à l'égard de ces revenus d'intérêts est réduit à zéro en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis. Par conséquent, la FPI n'est assujéti à aucun impôt sur le revenu fédéral américain sur ces intérêts. Se reporter à l'exposé présenté ci-dessous sous la rubrique « Impôt sur le revenu fédéral américain d'Investment LP1 et de GAR B – Impôt sur les bénéfices de succursales ».

Impôt sur le revenu fédéral américain d'Investment LP1 et de GAR B

Tel qu'il a été mentionné, Investment LP1 et GAR B ont fait le choix, en vertu des règlements du Trésor applicables, d'être traitées comme des sociétés pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain à compter de la date de leur constitution. Limited Partnership 1, Limited Partnership 2 et GAR Holdings, qui sont toutes considérées comme des sociétés de personnes pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, ne seront pas assujétiées à l'impôt sur le revenu fédéral américain, mais elles « transféreront » leurs revenus, leurs gains, leurs déductions, leurs pertes et leurs crédits (de même que leur part attribuable de ceux des sociétés en commandite qui sont des filiales) à leurs associés, y compris, selon le cas, Investment LP1 et GAR B, en fonction des parts attribuables des associés dans Limited Partnership 1, Limited Partnership 2 et GAR Holdings, selon le cas, et toute société en commandite qui est une filiale de ces entités. En raison de la participation qu'elles détiennent dans une société de personnes, Investment LP1 et GAR B auront chacune un établissement permanent aux États-Unis et seront assujétiées à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur tout RER qui leur appartient ou qui leur est transféré en leur qualité d'associé de sociétés en commandite qui sont des filiales, y compris, selon le cas, Limited Partnership 1, Limited Partnership 2 et GAR Holdings. Par conséquent, Investment LP1 et GAR B seront chacune assujétiées à l'impôt sur le revenu fédéral américain sur leur part attribuable des revenus de location réalisés directement ou indirectement par l'intermédiaire de ces sociétés en commandite qui sont des filiales, sur une base nette (c'est-à-dire compte tenu des montants déductibles). En outre, le gain réalisé à la vente d'un des immeubles américains détenus en propriété (directement ou indirectement par l'entremise d'une société en commandite qui est une filiale) qui est attribuable à Investment LP1 ou à GAR B, ou à la vente ou à toute autre disposition par Investment LP1 ou GAR B de sa part de société en commandite dans une société en commandite qui est une filiale, y compris, selon le cas, Limited Partnership 1, Limited Partnership 2 et GAR Holdings, sera également considéré comme un RER à l'égard d'Investment LP1 et de GAR B, selon le cas, et sera assujéti à l'impôt sur le revenu fédéral américain aux taux d'imposition ordinaires applicables aux sociétés. Les revenus ou les gains d'une société en commandite qui est une filiale qui sont attribuables à Investment LP1 ou à GAR B, selon le cas, seront habituellement assujétiés à la retenue d'impôt américain prévue par l'article 1446 du Code au taux d'imposition le plus élevé qui s'applique généralement aux sociétés (actuellement 35 %), retenue d'impôt qui remplacera toute exigence de retenue en vertu de la FIRPTA découlant de la disposition d'une USRPI. Cette retenue d'impôt américain sera admissible en tant que crédit à l'égard de l'impôt américain selon ce qui est indiqué sur la déclaration de revenus fédérale américaine d'Investment LP1 ou de GAR B, selon le cas. Se reporter à la rubrique « Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères » ci-dessus.

Dans le calcul du revenu imposable fédéral américain d'Investment LP1 et de GAR B provenant d'un RER, certaines déductions (sous réserve de restrictions) peuvent être effectuées, notamment au titre des dépenses d'entreprise « ordinaires et nécessaires » (*ordinary and necessary*) de Limited Partnership 1, de Limited Partnership 2, de GAR Holdings ou de toute société en commandite qui est une filiale (y compris les intérêts débiteurs à l'égard des emprunts hypothécaires et les frais de gestion raisonnables), de l'amortissement des immeubles locatifs (tel qu'il est calculé conformément aux règles en matière d'impôt sur le revenu fédéral américain) de Limited Partnership 1, de Limited Partnership 2, de GAR Holdings et des sociétés en commandite qui sont des filiales et, dans le cas d'Investment LP1, des intérêts débiteurs sur les billets d'Investment LP1 (sous réserve des restrictions énoncées ci-après). Se reporter à la rubrique « – Déductions » ci-dessous.

Outre l'impôt fédéral américain sur le revenu imposable qui constitue un RER, Investment LP1 et GAR B seront généralement tenues de payer un impôt sur les bénéfices de succursales de 5 % sur leur bénéfice après impôt attribuable au RER, dans la mesure de la réduction des « capitaux propres nets américains » (*U.S. net equity*) de l'entité (habituellement, par suite de distributions). Se reporter à la rubrique « – Impôt sur les bénéfices de succursales » ci-après. De plus, tout revenu FDAP d'Investment LP1 ou de GAR B sera assujéti à une retenue d'impôt américain sur une base brute au taux de 30 % ou au taux réduit de retenue d'impôt pouvant s'appliquer en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis.

Déductions

La FPI détient des billets d'Investment LP1 émis par Investment LP1. Différentes règles en matière d'impôt sur le revenu fédéral américain ont une incidence sur le traitement des billets d'Investment LP1 et sur les intérêts qu'ils produisent.

La FPI et Investment LP1 ont l'intention de traiter les billets d'Investment LP1 en tant que dettes attribuables à la participation d'Investment LP1 dans Limited Partnership 1 et ses sociétés en commandite qui sont des filiales pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, et Investment LP1 a l'intention de réclamer des déductions d'intérêt dans la pleine mesure permise pour les besoins du calcul de son revenu imposable fédéral aux États-Unis (sous réserve des restrictions indiquées ci-dessous); toutefois, ni la FPI ni Investment LP1 n'a obtenu un avis de conseillers juridiques sur cette question. La question de savoir si les billets d'Investment LP1 constituent des titres d'emprunt ou de capitaux propres pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain se fonde sur une analyse des faits et des circonstances. En règle générale, l'IRS ne publiera pas de décision pour établir si une avance doit être traitée comme un titre d'emprunt ou un titre de capitaux propres. Le Code ne définit pas clairement ce qu'est un titre d'emprunt et sa qualification est régie par des principes élaborés dans la jurisprudence, laquelle analyse de nombreux facteurs qui sont censés indiquer la nature financière de l'investissement. En outre, le 13 octobre 2016, l'IRS a publié un règlement définitif et temporaire qui pourrait s'appliquer aux titres d'emprunt intersociétés émis après le 4 avril 2016 qui demeurent en circulation après le 19 janvier 2017. Les titres d'emprunt émis avant le 4 avril 2016 qui sont considérablement modifiés après cette date seront généralement traités comme s'ils avaient été émis à la date d'émission initiale sauf si la modification consiste en un changement de débiteurs ou en un report de paiements important. L'application de ces *Treasury Regulations* aux billets d'Investment LP1 ne peut être établie avec certitude au stade actuel. Bien que la FPI et Investment LP1 aient l'intention de traiter les billets d'Investment LP1 comme des titres d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, cette position pourrait être contestée par l'IRS et l'IRS pourrait requalifier les titres d'emprunt en tant que capitaux propres en vertu de la loi généralement applicable aux titres d'emprunt intersociétés ou du règlement définitif et temporaire. Si l'IRS avait gain de cause dans une telle contestation, les versements d'intérêt sur les billets d'Investment LP1 seraient reclassés en tant que distributions non déductibles et le revenu imposable d'Investment LP1 qui constitue un RER et, par conséquent, son assujettissement à l'impôt sur le revenu fédéral américain, augmenterait. L'impôt sur les bénéfices de succursales (présenté ci-après) pourrait également augmenter dans une telle situation. Les flux de trésorerie d'Investment LP1 seraient donc réduits, ce qui aurait une incidence défavorable sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts et sur la valeur des parts.

Les règles « de dépouillement des revenus » (*earnings stripping rules*) prévues par le paragraphe 163(j) du Code pourraient également limiter le montant des intérêts qu'Investment LP1 pourrait déduire dans le calcul de son revenu imposable provenant d'un RER au cours d'une année d'imposition donnée. En général, le paragraphe 163(j) limite les déductions d'une société au titre de l'intérêt versé à des personnes non américaines liées exonérées de l'impôt des États-Unis au cours des années i) où le ratio emprunts/capitaux propres du contribuable qui est une société est supérieur à 1,5 pour 1 et ii) où les intérêts débiteurs nets de la société (c'est-à-dire l'excédent des intérêts débiteurs sur les intérêts créditeurs) sont supérieurs à 50 % de son « revenu imposable rajusté » (*adjusted taxable income*). Le revenu imposable rajusté s'entend généralement du revenu imposable de la société avant les intérêts débiteurs nets et l'amortissement. Une société ou un créancier de celle-ci seront « liés » (*related*) si le créancier est directement ou indirectement propriétaire de plus de 50 % de la société en fonction des droits de vote ou de la valeur. Comme la FPI est propriétaire d'une participation de 99,99 % dans Investment LP1, elle est liée à Investment LP1 selon les règles de dépouillement des revenus. Si les règles de dépouillement des revenus s'appliquent pour une année d'imposition donnée, les intérêts qui ne peuvent pas être déduits aux termes des règles du paragraphe 163(j) du Code pour cette année d'imposition pourront être reportés prospectivement indéfiniment (sous réserve de certaines restrictions) afin d'être utilisés au cours d'années d'imposition ultérieures de façon à réduire le RER brut. Une législation a été maintes fois proposée (sans être adoptée) dans les dernières années afin de réduire le seuil des « 50 % du revenu imposable rajusté » de sorte que les déductions d'intérêt seraient refusées à un pourcentage inférieur, comme 25 % du « revenu imposable rajusté », et aussi afin de réduire, voire d'éliminer, le recours au report sur les années d'imposition ultérieures. Si elle était adoptée, cette législation pourrait donner lieu à une réduction des déductions d'intérêt (et, par conséquent, à une obligation fiscale américaine supérieure pour Investment LP1), ce qui aurait une incidence défavorable sur les flux de trésorerie disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts et sur la valeur des parts.

De plus, d'autres restrictions à la déductibilité des intérêts aux termes des lois fiscales fédérales américaines pourraient s'appliquer i) de façon à exiger que seuls les intérêts véritablement versés puissent être déduits, quelle que soit la méthode comptable d'Investment LP1, du fait qu'Investment LP1 et la FPI sont des « parties liées » (*related parties*), ii) si l'IRS soutient que le taux d'intérêt applicable aux billets d'Investment LP1 excède un taux établi sans lien de dépendance (auquel cas une tranche de l'intérêt pourrait être assimilée à une distribution non

déductible); iii) si les billets d'Investment LP1 sont initialement émis à escompte; et iv) si les billets d'Investment LP1 sont assujettis aux règles applicables aux titres de créance à rendement élevé. De plus, les inquiétudes récemment manifestées par le Congrès concernant la possibilité que des entités étrangères réduisent leurs obligations fiscales américaines au moyen de déductions d'intérêt ou d'autres mécanismes pourraient se traduire par l'adoption d'une législation qui encadrerait de telles déductions ou de tels mécanismes. Si une telle législation était adoptée, le revenu imposable d'Investment LP1 (et, par conséquent, son obligation fiscale) pourrait augmenter, ce qui pourrait entraîner une baisse des fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts et avoir une incidence défavorable sur la valeur des parts.

Impôt sur les bénéfices de succursales

Aux termes des règles relatives à l'«*impôt sur les bénéfices de succursales*» (*branch profits tax*) de l'article 884 du Code (tel qu'il est modifié par la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis), Investment LP1 et GAR B seront généralement assujetties à un impôt supplémentaire de 5 % sur leurs bénéfices effectivement reliés pour l'année d'imposition qui dépassent 500 000 \$ CA (appliqué de façon cumulative et non sur une base annuelle), après rajustement pour certains postes. Des réductions des «*capitaux propres nets américains*» (*U.S. net equity*) d'Investment LP1 ou de GAR B dans le contexte de l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise aux États-Unis par l'entremise de leurs sociétés en commandite qui sont des filiales, par exemple, par suite des distributions d'Investment LP1 à la FPI, pourraient entraîner l'application de l'impôt sur les bénéfices de succursales. Si des déductions pour l'intérêt versé sur les billets d'Investment LP1 étaient refusées ou limitées (comme il est indiqué plus haut), les revenus et bénéfices d'Investment LP1 et l'application de l'impôt sur les bénéfices de succursales qui en résulterait pourraient augmenter considérablement. L'impôt sur les bénéfices de succursales diminuera les flux de trésorerie après impôt d'Investment LP1.

Pourvu que les billets d'Investment LP1 soient considérés comme des titres d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain (se reporter à la rubrique «*Impôt sur le revenu fédéral américain d'Investment LP1 et de GAR B – Déductions*» ci-dessus), et à condition qu'au moins 80 % des actifs d'Investment LP soient des actifs américains (ou que ces dettes soient dûment comptabilisées en tant que charges dans les registres tenus à l'égard du commerce ou de l'entreprise d'Investment LP1 aux États-Unis découlant de sa propriété de participations dans des sociétés en commandite qui sont des filiales), les intérêts versés à l'égard des billets d'Investment LP1 constitueront des «*intérêts de succursale*» (*branch interest*) en vertu de l'article 884 du Code et seront traités comme un revenu de source américaine payé par une société américaine. En règle générale, ces intérêts constituent un revenu FDAP de la FPI et sont assujettis à la retenue d'impôt américain, qui est toutefois réduite à zéro en vertu du traité entre le Canada et les États-Unis.

U.S. Foreign Account Tax Compliance Act («*FATCA*»)

La FATCA est une loi américaine qui impose certaines obligations en matière de communication, de collecte d'information et de retenue d'impôt américain à des «*entités financières étrangères*» (*foreign financial entities*) et à des «*entités étrangères non financières*» (*non-financial foreign entities*) non américaines, au nombre desquelles pourraient figurer la FPI, Investment LP1 et GAR B, ou d'autres de leurs filiales non américaines. L'application de la FATCA aux entités canadiennes est régie par l'accord intergouvernemental, qui a été signé par les gouvernements des États-Unis et du Canada au début de 2014, la Loi de l'impôt et une série de règlements du Trésor complexes. Dans le but d'éviter les incidences fiscales américaines défavorables imposées par la FATCA, la FPI pourrait obliger les porteurs de parts à fournir certains renseignements en matière d'impôt et de déclaration nécessaires pour qu'elle se conforme à la FATCA. Des incidences fiscales américaines défavorables pourraient également toucher les personnes qui ne fournissent pas ces renseignements, notamment une retenue d'impôt de 30 % sur les distributions de la FPI à ces personnes. L'application à la FPI ou à certaines de ses entités filiales de sanctions ou pénalités prévues par la FATCA pourrait entraîner une réduction des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts et avoir une incidence défavorable sur la valeur des parts.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques. Avant de décider d'investir dans les parts, les investisseurs devraient examiner attentivement les facteurs de risque exposés ci-après, les risques décrits à la rubrique «*Facteurs de risque*» dans le prospectus préalable de base et dans la notice annuelle et tous les autres renseignements contenus dans le présent prospectus (y compris, notamment les documents qui y sont intégrés par renvoi). Les risques qui sont décrits dans le prospectus ne sont pas les seuls risques qui ont une incidence sur la FPI. D'autres risques et incertitudes que la FPI ne considère pas importants à l'heure actuelle, ou dont la FPI n'a pas connaissance pour l'instant, pourraient devenir d'importants facteurs ayant une incidence sur la situation financière et les résultats d'exploitation futurs de la FPI.

Dilution

Le produit net du placement et du placement privé devrait être intégralement affecté d'abord à la réduction de la dette en cours aux termes des facilités de crédit. Si ces fonds ne sont ultérieurement pas prélevés aux termes des facilités de crédit et affectés au financement de l'acquisition annoncée et d'éventuelles acquisitions, le placement et le placement privé pourraient entraîner une dilution, par part, du bénéfice net de la FPI, des FLO (au sens donné dans le prospectus préalable de base), des FLOA et des autres mesures financières qu'utilise la FPI.

EXPERTS

Les questions traitées sous les rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que d'autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts, seront examinées par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et par Goodmans LLP, pour le compte des preneurs fermes. Les questions traitées sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines » seront examinées par Hodgson Russ LLP.

À la date du présent supplément de prospectus, les associés, conseillers et avocats salariés de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., de Goodmans LLP et de Hodgson Russ LLP étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION

M. Thomas Farley, fiduciaire de la FPI, réside à l'extérieur du Canada et a nommé le mandataire aux fins de signification suivant : Slate Retail REIT, 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9.

Les souscripteurs et les acquéreurs doivent savoir qu'il se pourrait que les investisseurs ne puissent faire exécuter des jugements rendus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée, prorogée ou organisée de toute autre façon sous le régime des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si la personne a désigné un mandataire aux fins de signification.

GLOSSAIRE

Sauf indication contraire, les définitions qui suivent s'appliquent au présent supplément de prospectus. Le singulier s'entend également du pluriel, et inversement, et le féminin s'entend également du masculin, et inversement.

« **accord intergouvernemental** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines ».

« **acquisition annoncée** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Faits nouveaux – Acquisition annoncée ».

« **acquisition réalisée** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Faits nouveaux – Acquisition réalisée ».

« **ARC** » Désigne l'Agence du revenu du Canada.

« **Banque Scotia** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **billets d'Investment LP1** » Désigne les billets à ordre subordonnés non garantis émis à l'occasion par Investment LP1 à la FPI.

« **BMO** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **CDS** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **CELI** » Désigne un compte d'épargne libre d'impôt.

« **chefs de file** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **CIBC** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **circulaire annuelle** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **clôture** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **Code** » Désigne l'*Internal Revenue Code of 1986* des États-Unis, tel qu'il peut être modifié.

« **commandité de GAR B** » Désigne GAR 1 GP Inc., commandité de GAR B, qui est contrôlée par la FPI.

« **commandité des sociétés en commandite** » Désigne Slate Retail GP Inc., commandité respectivement de Limited Partnership 1 et de Limited Partnership 2, qui est contrôlée indirectement par la FPI.

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

« **convention de gestion** » Désigne la convention de gestion modifiée et mise à jour intervenue le 15 avril 2014 entre le gestionnaire et la FPI, entre autres, aux termes de laquelle le gestionnaire fournit certains services de conseils et de gestion à la FPI, en sa version modifiée par une convention modificatrice intervenue le 1^{er} juin 2015.

« **convention de prise ferme** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus, telle qu'elle est décrite sous la rubrique « Mode de placement ».

« **convention fiscale entre le Canada et les États-Unis** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines ».

« **date de clôture** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

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

« **documents de commercialisation** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **états financiers du premier trimestre** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **facilité à terme de premier rang garantie** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

« **facilité de crédit renouvelable garantie** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

« **facilités de crédit** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Liens entre la FPI et certains des preneurs fermes ».

« **FATCA** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines ».

« **FDAP** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines – Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères ».

« **FERR** » Désigne un fonds enregistré de revenu de retraite.

« **fiduciaires** » Désigne les fiduciaires de la FPI, aux moments pertinents.

« **filiale** » A le sens qui est donné à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **FIRPTA** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines – Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères ».

« **FPI** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **GAR Holdings** » Désigne GAR U.S. Portfolio L.P.

« **GAR B** » Désigne U.S. Grocery-Anchored Retail (1B) Limited Partnership, société en commandite de l'Ontario.

« **gestionnaire** » Désigne Slate Asset Management L.P.

« **Investment LP1** » Désigne Slate Retail Investment L.P., société en commandite de l'Ontario.

« **IRS** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines ».

« **Limited Partnership 1** » Désigne Slate Retail One L.P., société en commandite constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware.

« **Limited Partnership 2** » Désigne Slate Retail Two L.P., société en commandite constituée sous le régime des lois de l'État du Delaware.

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

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

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

« **notice annuelle** » Désigne la notice annuelle de la FPI datée du 23 février 2017 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016.

« **option de surallocation** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus et sous la rubrique « Mode de placement ».

« **part spéciale avec droit de vote** » Désigne une part spéciale avec droit de vote de la FPI.

« **parts** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **parts d'Investment LP1** » Désigne les parts de société en commandite d'Investment LP1.

« **parts de catégorie A** » Désigne les parts en participation véritable dans la FPI appelées « parts de catégorie A ».

« **parts de catégorie A de LP1** » Désigne les parts de société en commandite de catégorie A de Limited Partnership 1.

« **parts de catégorie A de LP2** » Désigne les parts de société en commandite de catégorie A de Limited Partnership 2.

« **parts de catégorie B de LP1** » Désigne les parts de société en commandite de catégorie B de Limited Partnership 1, qui équivalent, sur le plan financier, à des parts (sous réserve de certains rajustements), et qui sont rachetables en contrepartie d'espèces ou de parts, au choix du commandité des sociétés en commandite (en sa qualité de commandité de Limited Partnership 1) à sa seule appréciation.

« **parts de catégorie B de LP2** » Désigne les parts de société en commandite de catégorie B de Limited Partnership 2.

« **parts de catégorie C de LP2** » Désigne les parts de société en commandite de catégorie C de Limited Partnership 2.

« **parts de la FPI** » Désigne les parts en participation véritable dans la FPI appelées « parts de catégorie A », « parts de catégorie I » et « parts de catégorie U ».

« **parts échangeables de GAR B** » Désigne les parts de société en commandite échangeables de GAR B, qui équivalent, sur le plan financier, à des parts (sous réserve de certains rajustements, dont l'impôt supporté par GAR B), et qui sont rachetables en contrepartie de parts ou d'espèces au choix du commandité de GAR B.

« **parts visées par l'option** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **perte en capital déductible** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des porteurs de parts – Gains et pertes en capital ».

« **placement** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **placement privé** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus et sous la rubrique « Mode de placement ».

« **porteur de parts** » Désigne un porteur des parts.

« **preneurs fermes** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix d'offre** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix d'offre en dollars américains** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **prix d'offre en dollars canadiens** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **propositions fiscales** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **prospectus** » Désigne le prospectus préalable de base, avec le supplément de prospectus et chaque document intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base aux fins du placement des titres visés par le présent supplément de prospectus.

« **prospectus préalable de base** » Désigne le prospectus préalable de base simplifié daté du 17 mars 2017.

« **REEE** » Désigne un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » Désigne un régime enregistré d'épargne-invalidité.

« **REER** » Désigne un régime enregistré d'épargne-retraite.

« **régime de réinvestissement des distributions** » Désigne le régime de réinvestissement des distributions de la FPI daté du 13 août 2014, tel qu'il peut être modifié ou modifié et mis à jour à l'occasion.

« **régime incitatif fondé sur des droits différés à la valeur de parts** » Désigne le régime incitatif fondé sur des droits différés à la valeur de parts modifié et mis à jour de la FPI daté du 13 août 2014, tel qu'il peut être modifié ou modifié et mis à jour à l'occasion.

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

« **règlements du Trésor** » Désigne les règlements fiscaux publiés par le département du Trésor des États-Unis.

« **règles relatives au crédit pour impôt étranger** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des porteurs de parts – Distributions de la FPI ».

« **remboursement au titre des gains en capital** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition de la FPI ».

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

« **RER** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales américaines – Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères ».

« **RPDB** » Désigne un régime de participation différée aux bénéfices.

« **Rule 144A** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **SEDAR** » Désigne le Système électronique de données, d'analyse et de recherche, à l'adresse www.sedar.com.

« **société en commandite** » et « **sociétés en commandite** » A le sens qui est donné respectivement à ces termes sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des sociétés en commandite ».

« **supplément de prospectus** » Désigne le présent le supplément de prospectus de la FPI visant le placement des parts.

« **TD** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **TSX** » A le sens qui est donné à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **USRPI** » A le sens qui est donné à ce terme sous la rubrique « Incidence fiscales fédérales américaines – Impôt sur le revenu fédéral américain des sociétés étrangères ».

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 25 mai 2017

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

**MARCHÉS MONDIAUX CIBC
INC.**

(signé) Chris Bell

BMO NESBITT BURNS INC.

(signé) Ashish P. Mathur

**GMP VALEURS MOBILIÈRES
S.E.C.**

(signé) Andrew Kiguel

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) Derek Dermott

**FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.**

(signé) Andrew Wallace

RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) Lucas Atkins

SCOTIA CAPITAUX INC.

(signé) Bryce Stewart

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) David Switzer

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) Fred Westra