

Prospectus préalable de base simplifié

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

Les titres décrits dans le présent prospectus préalable de base simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), 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 présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre visant la vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat de titres offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

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

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission et placement secondaire

Le 2 mars 2020



Retail
REIT

750 000 000 \$ US
Parts
Titres de créance
Reçus de souscription

Slate Retail REIT (la « **FPI** ») peut, au cours des 25 mois de validité du présent prospectus préalable de base simplifié, ou sa version modifiée, le cas échéant (le « **prospectus** »), offrir et émettre à l'occasion i) des parts de fiducie de catégorie U de la FPI (les « **parts** »); ii) des titres de créance de la FPI (les « **titres de créance** »); iii) des reçus de souscription de la FPI (les « **reçus de souscription** » et, collectivement avec les parts et les titres de créance, les « **titres** »), et iv) toute combinaison de ceux-ci (y compris ceux composés d'un ou de plusieurs de ces titres). La FPI peut vendre des titres jusqu'à concurrence du prix d'offre initial global d'au plus 750 000 000\$ (ou le montant équivalent si les titres sont libellés dans une autre monnaie ou unité monétaire que le dollar américain).

Tous les renseignements pouvant être omis dans le présent prospectus aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris le type de titres devant être offerts et vendus aux termes des présentes et/ou leurs modalités variables propres, seront énoncés dans un ou plusieurs suppléments de prospectus préalable (individuellement, un « **supplément de prospectus** ») et comprendront, s'il y a lieu : i) dans le cas des parts, le nombre de parts offertes, le prix d'offre (ou son mode d'établissement si le prix d'offre n'est pas fixe) et toute autre modalité particulière; ii) dans le cas des titres de créance, la désignation précise, le capital global, les coupures, la monnaie, l'échéance, le taux (fixe ou variable) et les dates de versement d'intérêts, les modalités de rachat ou de

remboursement au gré de la FPI ou du porteur, les modalités relatives à un paiement au titre d'un fonds d'amortissement, l'inscription à une bourse de valeurs, les modalités de conversion ou d'échange, les conditions ou les procédures, le prix d'offre au public (ou son mode d'établissement si le prix d'offre n'est pas fixe), les modalités de subordination par rapport aux autres dettes et toute autre modalité particulière; et iii) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre (ou son mode d'établissement si le prix d'offre n'est pas fixe), les modalités, les conditions et les procédures d'échange des reçus de souscription contre des parts et/ou d'autres titres de la FPI et toute autre modalité particulière. Le supplément de prospectus applicable sera remis aux souscripteurs ou aux acquéreurs en même temps que le présent prospectus dans le cadre de la vente des titres visés par ce supplément de prospectus. Chacun des suppléments de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus pour l'application de la législation en valeurs mobilières à la date du supplément de prospectus et seulement aux fins du placement des titres visés par le supplément de prospectus. La FPI se réserve le droit de préciser dans un supplément de prospectus des modalités variables particulières qui ne font pas partie des options et des paramètres prévus dans le présent prospectus.

La FPI ou tout porteur de parts vendeur (le cas échéant) peut vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers, ou par l'intermédiaire de ceux-ci, ou à des souscripteurs directement ou par l'intermédiaire de placeurs pour compte. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Un supplément de prospectus indiquera le nom des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte qui participent à la vente des titres visés par ce supplément de prospectus, le capital (le cas échéant) devant être acheté par les preneurs fermes ainsi que la rémunération de ces preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, tout placement de titres en vertu du présent prospectus est assujéti à l'approbation de certaines questions d'ordre juridique pour le compte de la FPI par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Dans le cadre de tout placement de titres, sauf un « placement au cours du marché » (au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables), les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte, selon le cas, peuvent attribuer des titres en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à stabiliser ou à fixer leur cours à un niveau supérieur au cours qui se serait par ailleurs formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment. Voir « Mode de placement ». Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte qui participe à un « placement au cours du marché » aux termes du présent prospectus ni aucun membre du groupe d'un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte et aucune personne physique ou morale qui agit conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte n'attribuera des titres en excédent de l'émission dans le cadre d'un tel placement ni n'effectuera d'autres opérations qui visent à stabiliser ou à fixer le cours des titres.

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, ni les titres de créance ni les reçus de souscription ne seront inscrits à la cote d'une bourse de valeurs. De ce fait, sauf indication contraire, il n'existera aucun marché pour la négociation de ces titres et il peut être difficile pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir « Facteurs de risque ».

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous les symboles « SRT.UN » et « SRT.U ». Le siège social et principal établissement de la FPI est situé au 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9.

Un placement dans les titres et les activités de la FPI comportent certains risques. Les investisseurs éventuels sont priés d'examiner attentivement ces facteurs de risque avant d'acheter ou de souscrire des titres. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus et aux facteurs de risque décrits dans le supplément de prospectus concernant le placement de titres en question.

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* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

TABLE DES MATIÈRES

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	1
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS	1
RENSEIGNEMENTS SUR LA MONNAIE ET LES COURS DU CHANGE	2
MESURES NON CONFORMES AUX NORMES IFRS	2
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
ACTIVITÉ DE LA FPI	4
GESTIONNAIRE DE LA FPI.....	5
FAITS NOUVEAUX	5
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	7
DESCRIPTION DES TITRES	7
PORTEURS DE PARTS VENDEURS	10
MODE DE PLACEMENT	10
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	11
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	11
FACTEURS DE RISQUE	11
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	12
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	12
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	12
MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION.....	12
DISPENSES	12
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION ...	13
GLOSSAIRE	14
ATTESTATION DE LA FPI.....	A-1

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent prospectus, à moins que le contexte ne s'y oppose, « **FPI** » s'entend de Slate Retail REIT et ses filiales. Les termes et expressions clés utilisés dans le présent prospectus, mais qui n'y sont par ailleurs pas définis, s'entendent au sens qui leur est attribué dans le « Glossaire ».

Dans le présent prospectus, « direction » s'entend des personnes qui agissent à titre de chef de la direction et de chef des finances de la FPI. Les déclarations dans le présent prospectus ou intégrées par renvoi dans le présent prospectus qui sont faites par ou pour la direction sont faites par ces personnes en leur qualité de dirigeants de la FPI, et non à titre personnel.

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements dans le présent prospectus constituent des « énoncés prospectifs » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Ces énoncés correspondent aux attentes de la direction quant à des objectifs, à des plans et à des stratégies de la FPI et quant à sa croissance, à ses résultats d'exploitation, à son rendement et à ses perspectives et occasions d'affaires futurs, y compris des attentes quant à l'exercice en cours, et notamment des énoncés quant aux croyances, aux plans, aux estimations et aux intentions de la direction, et des énoncés analogues concernant des événements, des résultats, des circonstances, une performance ou des attentes futurs prévus qui ne sont pas des faits historiques. On reconnaît la nature prospective d'un énoncé à l'emploi de verbes comme « pouvoir », « prévoir », « s'attendre à », « croire », « estimer », « projeter » et « continuer », au futur ou au conditionnel, et à l'emploi de termes comme « plan », « budget », « estimation », « calendrier » et « projet », y compris à la forme négative, concernant des questions qui ne sont pas des faits historiques. Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques et des incertitudes inhérents à des attentes futures, y compris, notamment la réalisation des opérations envisagées dans les présentes.

Les présents énoncés prospectifs ne sont pas des garanties quant à des événements ou à une performance futurs, et reposent intrinsèquement sur les estimations et les hypothèses actuelles de la FPI, qui supposent d'importants risques et incertitudes. La FPI estime que ces énoncés sont fondés sur des hypothèses raisonnables; toutefois, rien ne garantit que les événements ou circonstances qui y sont exprimés se produiront ou se concrétiseront. Les résultats réels pourraient être sensiblement différents de ceux présentés dans les énoncés prospectifs en raison de nombreux facteurs, y compris, notamment les risques qui sont plus amplement décrits à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle (au sens des présentes). Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs comprennent notamment les suivants : les risques propres à la propriété et à l'exploitation de biens immobiliers, dont les conditions du marché de l'immobilier local; les risques financiers liés au financement par capitaux propres et par emprunts à des coûts raisonnables et aux variations des taux d'intérêt; les risques liés à l'exploitation, notamment la location en temps opportun de locaux vacants et le renouvellement des baux venant à expiration des locaux occupés à des taux de location actuels ou prévus; la défaillance et la faillite des locataires; les incertitudes inhérentes aux activités d'acquisition, notamment le nombre d'occasions d'acquisitions d'immeubles intéressantes et l'intégration des acquisitions; la concurrence, y compris l'aménagement d'immeubles à proximité de ceux de la FPI; la perte de membres clés de la direction et du personnel; les possibles responsabilités environnementales; des catastrophes naturelles, comme des tremblements de terre et des ouragans; les risques liés à la réglementation, notamment gouvernementale et fiscale, et les risques de litiges.

Les énoncés prospectifs dans le présent prospectus sont formulés à la date du présent prospectus et peuvent donc changer après cette date. La FPI ne s'engage pas à mettre à jour quelque énoncé prospectif que contient le présent prospectus, y compris, notamment à la lumière de nouveaux renseignements ou d'événements futurs, à moins que la législation en valeurs mobilières applicable ne l'y oblige expressément. Certains énoncés qui figurent dans le présent prospectus pourraient être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application de la législation en valeurs mobilières applicable, et ces perspectives financières pourraient ne pas convenir à d'autres fins que celles du présent prospectus. Les investisseurs sont avertis de ne pas se fier outre mesure aux énoncés prospectifs.

RENSEIGNEMENTS SUR LA MONNAIE ET LES COURS DU CHANGE

Sauf indication contraire, dans le présent prospectus, le numéraire est exprimé en dollars américains et « \$ CA » et « dollars canadiens » s'entendent de la monnaie légale du Canada et « \$ », « \$ US » et « dollars US » s'entendent de la monnaie légale des États-Unis.

Le tableau qui suit présente : i) les cours du change de clôture quotidiens d'un dollar canadien, exprimé en dollars américains, en vigueur à la fin des périodes indiquées; ii) les cours du change de clôture quotidiens moyens pour ces périodes; et iii) les cours du change de clôture quotidiens extrêmes au cours de ces périodes d'après les cours affichés par la Banque du Canada.

	Exercice terminé les 31 décembre		
	2019	2018	2017
	(\$ US)	(\$ US)	(\$ US)
Taux à la fin de la période.....	0,7699	0,7330	0,7971
Taux moyen pour la période	0,7537	0,7721	0,7708
Haut pour la période.....	0,7699	0,8138	0,8245
Bas pour la période	0,7353	0,7330	0,7276

MESURES NON CONFORMES AUX NORMES IFRS

Dans le présent prospectus, il est fait mention d'un certain nombre de mesures financières qui ne sont pas conformes aux normes IFRS, notamment le **bénéfice d'exploitation net**, le bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables, les **flux de trésorerie liés aux opérations**, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations, les **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés**, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, le bénéfice avant les intérêts, l'impôt et les amortissements ajusté (le « **BAIIA ajusté** ») et le ratio de couverture des intérêts, de même que certaines de ces mesures, mais calculées par part. Le FPI utilise ces mesures pour plusieurs raisons, notamment pour évaluer la performance, pour assurer la gestion des activités, pour procéder à l'affectation des capitaux et pour évaluer les risques. Des précisions sur les raisons pour lesquelles ces mesures non conformes aux normes IFRS sont utiles pour les investisseurs et sur la manière dont la direction les utilise sont fournies dans le rapport de gestion (tel qu'il est défini aux présentes). La FPI croit que la présentation de ces mesures de la performance, utilisées en plus de ses résultats établis conformément aux normes IFRS, aide les investisseurs, de la même manière que la direction, à évaluer la performance globale de ses activités. Ces mesures financières ne doivent pas être considérées comme un substitut des mesures financières semblables établies conformément aux normes IFRS. La FPI avise les lecteurs que ces mesures financières non conformes aux normes IFRS pourraient différer des calculs présentés par d'autres entreprises; elles pourraient par conséquent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres entreprises. Des rapprochements de ces mesures non conformes aux normes IFRS et des mesures financières les plus directement comparables calculées et présentées conformément aux normes IFRS sont présentés dans le rapport de gestion.

Les mesures financières non conformes aux normes IFRS se définissent comme suit :

Le **bénéfice d'exploitation net** s'entend des produits locatifs, moins les charges d'exploitation, avant les loyers calculés de manière linéaire, les ajustements de l'impôt foncier en vertu d'IFRIC 21, *Droits ou taxes* (« **IFRIC 21** ») et les ajustements pour les placements en titres de capitaux propres. Le **bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables** tient compte des immeubles détenus par la FPI au cours de la période considérée et de la période comparative pertinente, à l'exclusion des immeubles en voie d'aménagement. La marge du **bénéfice d'exploitation net** s'entend du bénéfice d'exploitation net divisé par les produits, avant les loyers calculés de manière linéaire.

Les « **flux de trésorerie liés aux opérations** » représentent le bénéfice net ou la perte nette ajusté pour tenir compte de certains éléments, notamment les coûts de transaction, la variation de la juste valeur des immeubles, la variation de la juste valeur des instruments financiers, l'impôt différé, les charges (les produits) au titre des parts, les ajustements pour les placements en titres de capitaux propres et les ajustements de l'impôt foncier en vertu d'IFRIC 21.

Les « **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » correspondent aux flux de trésorerie liés aux opérations, ajustés pour tenir compte des produits locatifs et des investissements de maintien comptabilisés de manière linéaire, des coûts de location et des améliorations locatives.

Le « **ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations** » et le « **ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » s'entendent des distributions déclarées divisées par les flux de trésorerie liés aux opérations et par les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, respectivement.

Les « **flux de trésorerie liés aux opérations par part moyenne pondérée** » et les « **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part moyenne pondérée** » correspondent aux flux de trésorerie liés aux opérations et aux flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, respectivement, divisés par la moyenne pondérée des parts en circulation équivalentes à des parts de catégorie U.

Le « **BAIIA ajusté** » correspond au bénéfice d'exploitation net moins les autres charges.

Le « **ratio de couverture des intérêts** » correspond au quotient du BAIIA ajusté par les intérêts en trésorerie payés.

La « **valeur liquidative** » correspond au total de la valeur comptable des capitaux propres de la FPI, de son impôt différé et de ses parts échangeables de filiales.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent 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 le présent prospectus auprès des commissions de valeurs mobilières sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Les documents ou les extraits de documents suivants, qui ont été déposés auprès des commissions de valeurs mobilières, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la FPI datée du 25 février 2020 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 (la « **notice annuelle** »);
- b) les états financiers consolidés audités de la FPI et les notes y afférentes pour les exercices terminés les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018, et le rapport de l'auditeur indépendant s'y rapportant (les « **états financiers annuels** »);
- c) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 (le « **rapport de gestion** »); et
- d) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 20 mars 2019 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 30 avril 2019 (la « **circulaire annuelle** »).

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 de valeurs mobilières après la date du présent prospectus et avant la fin d'un placement de titres aux termes d'un supplément de prospectus sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Par dérogation à quelque autre indication contraire dans les présentes, toute déclaration figurant dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure 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 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 présent prospectus.

Un supplément de prospectus énonçant les modalités particulières d'un placement de titres sera remis aux acquéreurs des titres en question en même temps que le présent prospectus et sera réputé intégré dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus seulement aux fins du placement des titres visés par ce supplément de prospectus, sauf indication contraire expresse dans celui-ci.

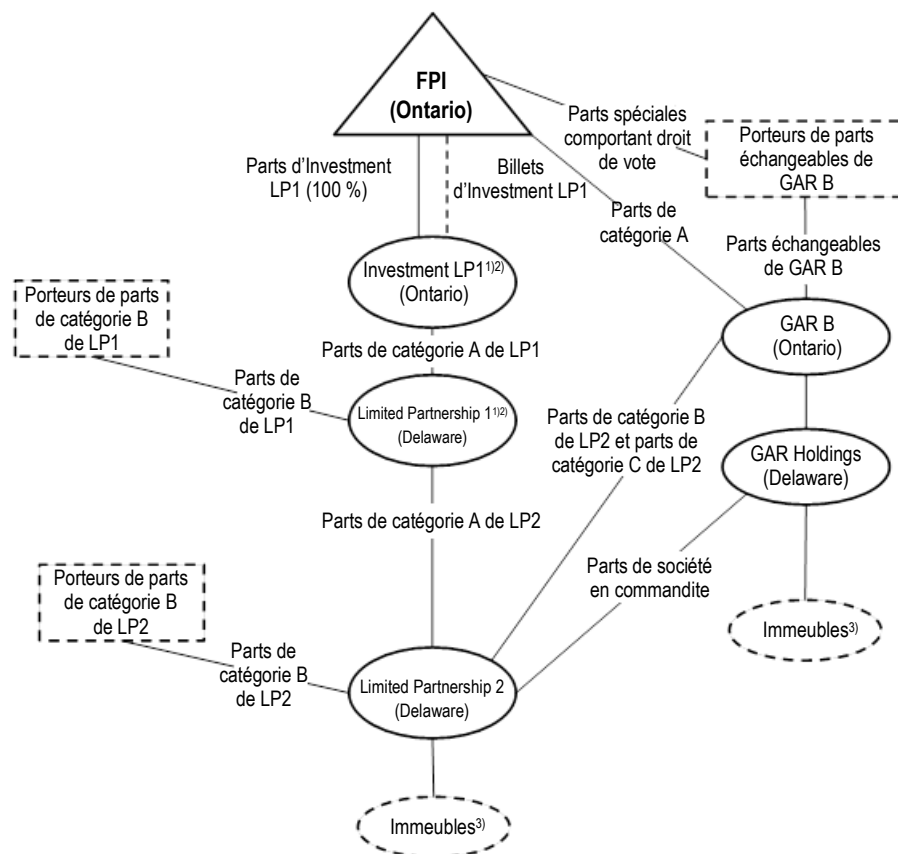
Dès que la FPI dépose une nouvelle circulaire de sollicitation de procurations par la direction, une nouvelle notice annuelle ou de nouveaux états financiers annuels, avec le rapport d'audit s'y rapportant, et le rapport de gestion qui y est inclus, auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée du présent prospectus, la circulaire de sollicitation de procurations par la direction ou les états financiers annuels et le rapport de gestion, et l'ensemble des états financiers intermédiaires, des déclarations de changement important et des circulaires de sollicitation de procurations par la direction antérieurs déposés avant le commencement de l'exercice de la FPI au cours duquel la nouvelle circulaire de sollicitation de procurations par la direction, la nouvelle notice annuelle ou les nouveaux états financiers annuels sont déposés, sont réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins d'éventuelles offres et ventes des titres qui y sont visés.

ACTIVITÉ DE LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée sous le régime de la législation de la province d'Ontario. L'activité de la FPI consiste principalement à acquérir, à posséder et à louer un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux productifs de revenus aux États-Unis, et plus particulièrement des immeubles commerciaux dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation. À l'heure actuelle, le portefeuille de la FPI est composé d'immeubles commerciaux dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation aux États-Unis d'une valeur globale d'environ 1,3 milliard de dollars US. Le siège social et principal établissement de la FPI est situé au 121 King Street West, bureau 200, Toronto (Ontario) M5H 3T9.

La FPI a pour objectifs : i) d'offrir aux porteurs de parts des distributions en espèces stables tirées d'un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux productifs de revenus situés aux États-Unis, et plus particulièrement des immeubles commerciaux dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation; ii) de valoriser les actifs de la FPI et de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts à la faveur d'une gestion dynamique; et iii) d'accroître les actifs de la FPI au moyen d'acquisitions relatives et d'augmenter le bénéfice par part de la FPI.

L'organigramme suivant illustre la structure simplifiée de la FPI :



Nota :

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

GESTIONNAIRE DE LA FPI

Le gestionnaire, société de gestion immobilière ayant son siège social à Toronto, fournit directement et indirectement à la FPI tous les services de gestion dont elle a besoin conformément à la convention de gestion qui est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes et dont on peut obtenir copie sur le site Internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Se reporter à la rubrique « Contrats de gestion » dans la circulaire annuelle.

FAITS NOUVEAUX

Généralités

Conformément à sa pratique usuelle et dans le cours normal, la FPI peut avoir des lettres d'intention et/ou des ententes conditionnelles non exécutoires en cours ou peut par ailleurs participer à des discussions concernant d'éventuelles acquisitions ou dispositions (directement ou indirectement) de nouveaux immeubles ou d'investissements par la FPI qui peuvent revêtir ou non une certaine importance. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à savoir si ces lettres, ententes et/ou discussions aboutiront à une acquisition, à une disposition ou à un investissement ni, le cas échéant, quant aux conditions ou au calendrier définitifs d'une acquisition, d'une

disposition ou d'un investissement. La FPI prévoit continuer de rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions, de dispositions et d'investissements.

Dispositions

Le 17 janvier 2020, la FPI a réalisé la disposition du Douglas Commons, situé à Douglasville, en Géorgie (la « **disposition de Douglas** »). L'immeuble a été vendu pour 14,1 millions de dollars.

Le 24 janvier 2020, la FPI a réalisé la disposition du Meres Town Centre, situé à Tarpon Springs, en Floride (la « **disposition de Meres** »). L'immeuble a été vendu pour 7,0 millions de dollars.

Le 31 janvier 2020, la FPI a réalisé la disposition du Mitchellville Plaza, situé à Mitchellville, au Maryland (la « **disposition de Mitchellville** » et, avec la disposition de Douglas et la disposition de Meres, les « **dispositions** »). L'immeuble a été vendu pour 35,0 millions de dollars.

Swaps de taux d'intérêt

Le 21 janvier 2020, la FPI a mis fin à une tranche de 150,0 millions de dollars de son swap de taux d'intérêt de 300,0 millions de dollars, avec prise d'effet le 2 novembre 2016, et a intégré le gain réalisé au taux de paiement fixe du swap de taux d'intérêt de 100,0 millions de dollars de la FPI, avec une prise d'effet le 1^{er} septembre 2017, ce qui a réduit le taux de paiement fixe à 1,41 % et entraîné une augmentation du taux de paiement fixe moyen pondéré du portefeuille de swaps de la FPI à 2,205 %.

Nomination de membres de la direction

Le 16 décembre 2019, la FPI a annoncé que M. Andrew Agatep a été nommé chef des finances de la FPI et que M. David Dunn a été nommé chef de l'exploitation de la FPI, avec prise d'effet le 16 décembre 2019. À ce titre, M. Andrew Agatep succédera à M. Robert Armstrong, qui demeure membre de l'équipe de haute direction du gestionnaire.

Le 13 février 2020, la FPI a annoncé que M. David Dunn, actuel chef de l'exploitation de la FPI, a été nommé chef de la direction. Le transfert prendra effet le 12 mars 2020, date à laquelle M. Greg Stevenson quittera le gestionnaire.

Refinancement de la dette

Le 21 février 2020, la FPI a refinancé sa facilité de crédit renouvelable existante et son prêt à terme pour des durées de quatre et de cinq ans, respectivement, pour un total de 525,0 millions de dollars (la « **nouvelle facilité de crédit** »). De plus, la FPI a réduit le taux de son prêt à terme de 250 millions de dollars (avec la nouvelle facilité de crédit, le « **refinancement de la dette** »). La nouvelle facilité de crédit et le prêt à terme de 250 millions de dollars portent intérêt au LIBOR en dollars américains, majoré d'une marge applicable.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau ci-après présente i) la structure du capital consolidé de la FPI au 31 décembre 2019 et ii) la structure du capital consolidé *pro forma* de la FPI au 31 décembre 2019, compte tenu du refinancement de la dette et des cessions. Le tableau doit être lu parallèlement aux états financiers annuels et aux notes annexes qui sont compris dans le présent prospectus ou qui y sont intégrés par renvoi.

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2019 (données <i>pro forma</i> , compte tenu du refinancement de la dette et des cessions)
	(en milliers de dollars US)	(en milliers de dollars US)
Dette	789 395 \$	733 295 \$
Parts échangeables ¹	10 926 \$	10 926 \$
Capitaux propres ²	403 427 \$	403 427 \$
Total de la structure du capital	1 203 748 \$	1 147 648 \$

Notes :

1. Comprend les parts échangeables de GAR B, les parts de catégorie B de LP1 et les parts de catégorie B de LP2 émises et en circulation.
2. Comprend les parts, les parts de catégorie A et les parts de fiducie de catégorie I de la FPI émises et en circulation.

DESCRIPTION DES TITRES

Parts

Se reporter aux rubriques « Structure du capital », « Déclaration de fiducie » et « Politique et historique en matière de distributions » dans la notice annuelle pour une description des conditions et des dispositions des parts. Au 28 février 2020, on comptait 40 478 182 parts émises et en circulation. En plus des parts en circulation, au 28 février 2020, la FPI et ses filiales avaient aussi environ 230 987 parts de catégorie A, 282 219 parts de fiducie de catégorie I de la FPI, 132 561 parts échangeables de GAR B (chacune comportant un droit de vote spécial), 28 158 parts de catégorie B de LP1 et 920 115 parts de catégorie B de LP2 émises et en circulation. Chaque part de catégorie A et chaque part de fiducie de catégorie I de la FPI est convertible en une part au pair et chaque part échangeable de GAR B, part de catégorie B de LP1 et part de catégorie B de LP2 est rachetable au pair en espèces ou en parts, à l'appréciation du commandité de GAR B (dans le cas des parts échangeables de GAR B) ou du commandité de LP (dans le cas des parts de catégorie B de LP1 et des parts de catégorie B de LP2), respectivement, à leur seule appréciation.

Titres de créance

Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales se rapportant aux titres de créance. Les modalités et les dispositions propres aux titres de créance offerts au moyen d'un supplément de prospectus qui pourrait accompagner les présentes et la mesure dans laquelle les modalités et les dispositions générales exposées ci-après s'appliquent à ces titres de créance seront précisées dans ce supplément de prospectus.

Les titres de créance seront émis en séries aux termes d'un ou de plusieurs actes de fiducie devant être conclus entre la FPI et une institution financière visée par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ou une institution financière constituée sous le régime des lois d'une province canadienne qui est autorisée à exercer des activités de fiduciaire (le « **fiduciaire** »). Chacun de ces actes de fiducie précisera les modalités de la série de titres de créance visée. En date des présentes, la FPI ne compte aucun titre de créance en circulation.

Les titres de créance seront des obligations directes de la FPI et pourraient être garantis par un membre du même groupe que la FPI ou une personne ayant des liens avec elle; ils constitueront des dettes de premier rang ou des

dettes subordonnées de la FPI et seront garantis ou non, selon ce que prévoira le supplément de prospectus applicable.

Généralités

Un supplément de prospectus peut contenir des modalités variables propres aux titres de créance qui débordent le cadre et les paramètres prévus dans le présent prospectus.

Le supplément de prospectus se rapportant à une série particulière de titres de créance précisera les modalités de ces titres de créance, y compris les suivantes, le cas échéant :

- a) la désignation précise de la série applicable des titres de créance;
- b) tout plafond applicable au capital global des titres de créance applicables;
- c) les coupures autorisées des titres de créance applicables;
- d) la monnaie dans laquelle les titres de créance peuvent être émis et la monnaie dans laquelle le capital et les intérêts sont payables;
- e) la ou les dates (le cas échéant) auxquelles les titres de créance applicables arriveront à échéance et la tranche (si elle est inférieure au capital total) des titres de créance applicables qui est payable en cas de déclaration de la déchéance du terme;
- f) le ou les taux annuels (fixes ou variables) auxquels les titres de créance applicables porteront intérêt (le cas échéant), la ou les dates auxquelles des intérêts seront payables (le cas échéant) et les dates de clôture des registres (le cas échéant) relativement aux intérêts payables sur les titres de créance applicables qui sont nominatifs;
- g) toute disposition en matière de rachat ou remboursement obligatoire ou facultatif ou de fonds d'amortissement, y compris la ou les périodes pendant lesquelles les titres de créances applicables peuvent être rachetés, remboursés ou souscrits, au gré de la FPI ou autrement, ainsi que le ou les prix et les modalités et conditions auxquels ils peuvent l'être;
- h) toute modalité de conversion ou d'échange;
- i) le pourcentage du capital (y compris toute prime) auquel les titres de créance applicables peuvent être émis, rachetés ou remboursés;
- j) le fait que les titres de créance applicables puissent ou non être émis sous forme nominative ou au porteur ou les deux ou sous forme de titres globaux ainsi que la base de leur échange, de leur transfert ou de leur propriété;
- k) chaque bureau ou agence où le capital des titres de créance, la prime (le cas échéant) et les intérêts sur les titres de créance applicables seront payables et chaque bureau ou agence où les titres de créance applicables peuvent être présentés pour l'inscription du transfert ou de l'échange; et
- l) toutes les autres modalités relatives aux titres de créance, y compris les engagements et cas de défaut se rapportant exclusivement aux séries visées de titres de créance ou tout engagement ou cas de défaut applicable en général à d'autres séries de titres de créance qui ne s'appliquent pas aux séries visées de titres de créance.

Les titres de créance peuvent être émis sans intérêts ou avec des intérêts à un taux inférieur ou supérieur au taux du marché en vigueur au moment de leur émission et ils peuvent être offerts et vendus à escompte ou à prime par rapport à leur capital déclaré.

Coupures, immatriculation et transfert

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

Dans le cas des valeurs inscrites en compte uniquement, un ou des certificats globaux représentant ces titres de créance seront détenus par un dépositaire désigné (le « **dépositaire** ») pour le compte de ses adhérents.

Ces titres de créance peuvent être souscrits, acquis ou transférés uniquement par l'entremise de ces adhérents, qui comprennent des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. Le dépositaire établira et tiendra des comptes d'inscription pour ses adhérents qui agissent au nom des porteurs véritables de ces titres de créance. Les porteurs véritables de titres de créance émis sous forme de valeurs inscrites en compte uniquement n'auront pas droit à un certificat ou à un autre document attestant qu'ils en sont propriétaires, sauf dans certaines circonstances limitées. En règle générale, ces porteurs véritables recevront chacun un avis d'exécution de l'adhérent auprès duquel les titres de créance sont souscrits, conformément aux pratiques et aux procédures de cet adhérent.

Paiement

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, le paiement du capital et de la prime (le cas échéant) pour un titre de créance s'effectuera en monnaie canadienne sur remise du titre de créance au bureau des services fiduciaires aux entreprises du fiduciaire à Toronto, en Ontario. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, tout versement d'intérêts sur un titre de créance sera effectué soit par chèque soit par transfert de fonds électronique à la personne au nom de laquelle ce titre de créance est immatriculé au plus tard à la fermeture des bureaux, à la date de clôture des registres pour le versement de ces intérêts.

Reçus de souscription

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention relative aux reçus de souscription. Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales des reçus de souscription. Les modalités et les dispositions propres aux reçus de souscription offerts au moyen d'un supplément de prospectus qui pourrait accompagner les présentes et la mesure dans laquelle les modalités et dispositions générales exposées ci-après s'appliquent à ces reçus de souscription seront précisées dans ce supplément de prospectus. Cette description comprendra, le cas échéant : i) le nombre de reçus de souscription; ii) le prix auquel les reçus de souscription seront offerts; iii) les modalités, les conditions et les procédures d'échange des reçus de souscription contre des parts et/ou d'autres titres de la FPI; iv) le nombre de parts et/ou d'autres titres de la FPI pouvant être émis ou remis à l'échange de chaque reçu de souscription; v) toute inscription à la cote d'une bourse des valeurs; et vi) toutes les autres modalités et conditions importantes des reçus de souscription et des titres contre lesquels ils peuvent être échangés. Les parts et/ou les autres titres de la FPI émis ou remis lors de l'échange des reçus de souscription le seront sans contrepartie supplémentaire. Un reçu de souscription ne constitue pas une part et, s'il est échangé contre des parts, son porteur n'est pas un porteur de parts tant que les parts ne sont pas entièrement libérées et émises conformément aux modalités de ces titres. À la date des présentes, la FPI ne compte aucun reçu de souscription en circulation.

PORTEURS DE PARTS VENDEURS

En outre, le présent prospectus peut, à l'occasion, viser le placement de parts au moyen d'un placement secondaire par un ou plusieurs porteurs de parts vendeurs. Les modalités auxquelles les parts seront offertes par les porteurs de parts vendeurs seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Le supplément de prospectus visant le placement des parts par un ou plusieurs porteurs de parts vendeurs comprendra notamment, le cas échéant : i) le nom de chacun des porteurs de parts vendeurs; ii) le nombre de parts sur lesquelles chaque porteur de parts vendeur exerce un droit de propriété, un contrôle ou une emprise; iii) le nombre de parts placées pour le compte de chaque porteur de parts vendeur; iv) le nombre de parts sur lesquelles chaque porteur de parts vendeur exercera un droit de propriété, un contrôle ou une emprise après le placement et le pourcentage que ce nombre représente par rapport au nombre total de parts en circulation; v) le fait de savoir si les parts offertes appartiennent à des porteurs de parts inscrits et véritables, inscrits seulement ou véritables seulement; vi) si un porteur de parts vendeur a souscrit des parts qu'il détenait au cours de la période de 24 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, la ou les dates auxquelles il a fait l'acquisition des parts; vii) si un porteur de parts vendeur a fait l'acquisition de parts qu'il détenait au cours de la période de 12 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, le coût moyen de ces parts au total et par titre pour ce porteur de parts vendeur; viii) si un porteur de parts vendeur assumera les frais du placement, la tranche des frais du placement devant être assumés par ce porteur de parts vendeur; ix) si un porteur de parts vendeur n'assume pas les frais du placement, une déclaration à cet effet et les raisons pour lesquelles il n'assume pas les frais du placement; et x) si, à la connaissance de la FPI ou des preneurs fermes du placement secondaire applicable, le cas échéant, un porteur de parts vendeur est une personne ayant un lien avec une autre personne ou société désignée à titre de porteur principal des titres comportant droit de vote dans la circulaire d'information de la FPI devant être intégrée par renvoi aux termes du paragraphe 7 du sous-paragraphe 11.1 (1) de l'Annexe 44-101A1 – *Prospectus simplifié*, ou est membre du même groupe qu'une telle personne ou société, les faits importants se rapportant à la relation, y compris l'influence que cette personne ou société exerce sur la FPI à l'exception de la détention des titres comportant droit de vote de la FPI, dans la mesure où ils sont connus.

MODE DE PLACEMENT

La FPI ou tout porteur de parts vendeur (le cas échéant) peut vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers, ou par leur entremise, ou à des souscripteurs directement ou par l'entremise de placeurs pour compte. Les titres peuvent être vendus à l'occasion en une ou en plusieurs opérations, à un ou à plusieurs prix déterminés qui peuvent être modifiés ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours ou à des prix négociés avec les souscripteurs, y compris des ventes dans le cadre d'opérations réputées être des « placements au cours du marché » au sens du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*, y compris des ventes réalisées directement à la TSX ou sur tout autre marché boursier existant pour les parts. Ces opérations réputées être des « placements au cours du marché » seront assujetties à l'approbation des autorités de réglementation. Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, ni aucun membre du groupe d'un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte et aucune personne qui agit conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme, courtier ou placeur pour compte qui participe à un « placement au cours du marché » n'attribuera des titres en excédent de l'émission dans le cadre d'un tel placement ni n'effectuera d'autres opérations qui visent à stabiliser ou à fixer le cours des titres. Si la FPI procède à un « placement au cours du marché », elle demandera la dispense applicable des exigences des lois sur les valeurs mobilières canadiennes, et cette demande et cette dispense seront décrites dans le supplément de prospectus applicable.

Un supplément de prospectus pour les titres offerts précisera les modalités du placement de ces titres, notamment le ou les noms des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte, le ou les prix de souscription des titres, le produit que la FPI ou tout porteur de parts vendeur (le cas échéant) tirera de la vente des titres, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de ce prix s'il n'est pas fixe), tout escompte ou toute commission de prise ferme et tout escompte ou toute concession ou commission attribué ou réattribué ou versé par un preneur ferme à d'autres courtiers. Tout prix d'offre initial et tout escompte ou toute concession ou commission attribué ou réattribué ou versé aux courtiers peut être modifié à l'occasion.

Chaque série ou émission de titres de créance ou de reçus de souscription constituera une nouvelle émission de titres et il n'y a aucun marché établi pour la négociation de ces titres. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus se rapportant à une émission de titres de créance et/ou de reçus de souscription, ces titres ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse de valeurs. Dans le cadre d'un placement de titres, sauf tel qu'il est indiqué dans un supplément de prospectus se rapportant à un « placement au cours du marché », les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent effectuer des attributions excédentaires ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des titres offerts à un niveau supérieur à celui qui se serait autrement formé sur le marché libre.

Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment. Autre que dans le cadre d'un « placement au cours du marché », tout preneur ferme ou placeur pour compte auquel ou par l'entremise duquel les titres sont vendus par la FPI ou tout porteur de parts vendeur (le cas échéant) peut créer un marché pour les titres, mais il n'est pas tenu de le faire et peut suspendre toute activité de cette nature à tout moment, sans avis. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la formation d'un marché pour la négociation des titres ni quant à la liquidité d'un tel marché.

Les preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte qui participent au placement des titres peuvent avoir droit, en vertu de conventions devant intervenir avec la FPI, à une indemnisation de la part de la FPI à l'égard de certaines obligations et responsabilités, y compris des obligations et responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements qu'ils peuvent être tenus de faire à cet égard. Ces preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte peuvent être des clients de la FPI ou effectuer des opérations avec la FPI ou assurer la prestation de services pour le compte de la FPI dans le cours normal de leurs activités.

Les titres ne sont pas et, sauf indication contraire dans le supplément de prospectus se rapportant à une émission de titres en particulier, ils ne seront pas inscrits aux termes de la Loi de 1933, ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis. Par conséquent, à moins d'indication contraire, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 ou dans les lois sur les valeurs mobilières des États applicables, les titres ne peuvent, directement ou indirectement, être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis (au sens donné au terme *United States* dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933) (les « États-Unis »), et chacun des preneurs fermes ou placeurs pour compte conviendra de s'abstenir d'offrir, de vendre ou de remettre des titres aux États-Unis. Chaque preneur ferme ou chaque placeur pour compte conviendra également que toutes les offres et toutes les ventes de titres à l'extérieur des États-Unis seront effectuées uniquement en conformité avec le Regulation S pris en application de la Loi de 1933. Le présent prospectus préalable de base simplifié ne constitue pas une offre de vendre ni la sollicitation d'une offre d'acheter des titres aux États-Unis. En outre, dans les 40 jours qui suivent le début d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au placement) peut constituer une violation des exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933, si une telle offre ou une telle vente est faite autrement que conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés au besoin dans le(s) supplément(s) de prospectus applicable(s) relativement à l'émission de titres de créance aux termes du présent prospectus.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

La FPI a adopté une politique en matière de distributions, conformément à la déclaration de fiducie. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions et historique » dans la notice annuelle pour une description de la politique en matière de distributions de la FPI.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les titres comporte un certain nombre de risques. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque décrits ci-après et dans les documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus (notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle), ainsi que tous les autres renseignements donnés dans le présent prospectus (y compris, notamment les documents qui y sont intégrés par renvoi) avant de prendre une décision d'investir dans les titres. La description qui suit n'épuise pas tous les risques auxquels la FPI peut être exposée. D'autres risques et incertitudes que la FPI juge actuellement négligeables ou dont la FPI n'a actuellement pas connaissance peuvent devenir des facteurs importants susceptibles de nuire à la situation financière et aux résultats d'exploitation futurs de la FPI.

Marché pour la négociation des titres de créance et des reçus de souscription

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, ni les titres de créance ni les reçus de souscription ne seront inscrits à la cote d'une bourse. Par conséquent, sauf indication contraire, il n'existera aucun marché pour la négociation de ces titres, et les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres de créance et les reçus de souscription acquis aux termes du présent prospectus. Cela pourrait avoir une

incidence sur le cours des titres de créance et des reçus de souscription sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.

Taux de rendement de titres semblables

Les rendements de titres similaires influenceront sur le cours des titres de créance. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, la valeur marchande des titres de créance diminuera si les taux de rendement de titres semblables augmentent, tandis qu'elle augmentera si les taux de rendement de titres semblables diminuent.

Incidence du risque de crédit de la FPI sur les titres de créance

L'obligation d'effectuer des paiements aux termes des titres de créance incombe à la FPI. L'éventualité que les porteurs de titres de créance touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des titres de créance dépendra de la santé financière et de la solvabilité de la FPI.

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

Sauf tel qu'il est mentionné dans le présent prospectus ou dans la notice annuelle (sous la rubrique « Membres de la direction et autres personnes intéressés dans des opérations importantes »), aucun fiduciaire ou dirigeant de la FPI, ni aucun porteur de parts qui est propriétaire véritable de plus de 10 % des parts, ni aucune personne qui a un lien avec les personnes précitées, ni aucun membre du même groupe que ces personnes, n'a un intérêt important, directement ou indirectement, dans une opération conclue au cours des trois dernières années ou dans une opération projetée qui a eu ou aurait une incidence importante sur la FPI ou l'une de ses filiales.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, certaines questions d'ordre juridique relatives aux titres offerts aux termes d'un supplément de prospectus seront examinées par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI. En date des présentes, les associés, les conseils et les autres avocats de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l. étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres émis et en circulation de la FPI, des personnes ayant un lien avec elle et des membres du même groupe qu'elle.

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

L'auditeur de la FPI est Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., comptables professionnels agréés, de Toronto (Ontario). L'auditeur Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. est indépendant de la FPI au sens des règles de déontologie des comptables professionnels agréés de l'Ontario.

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

MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION

MM. Thomas Farley, Blair Welch et Brady Welch, fiduciaires de la FPI, résident à l'extérieur du Canada et ont nommé le mandataire aux fins de signification suivant : Slate Retail REIT, 200 Front 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.

DISPENSES

Aux termes d'une décision de l'Autorité des marchés financiers datée du 7 février 2020, la FPI a obtenu une dispense permanente de l'obligation de traduire en français le présent prospectus ainsi que les documents qui y sont intégrés par renvoi et tout supplément de prospectus à déposer relativement à un « placement au cours du marché ».

Cette dispense est accordée à la condition que le présent prospectus et tout supplément de prospectus (sauf dans le cadre d'un « placement au cours du marché ») soient traduits en français si la FPI offre des titres aux souscripteurs du Québec dans le cadre d'un placement autre que dans le cadre d'un « placement au cours du marché ».

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution, qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient des informations fausses ou trompeuses, ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de titres de créance et/ou de reçus de souscription qui donnent le droit d'acquérir, par conversion, échange ou exercice, des titres de la FPI (collectivement, les « **titres convertibles** »), le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fausse ou trompeuse contenue dans le prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, au prix auquel les titres convertibles sont offerts dans le cadre du placement par voie de prospectus. Par conséquent, si l'acquéreur paie des sommes supplémentaires à la conversion des titres, il pourrait être incapable de recouvrer ces sommes en exerçant le droit d'action en dommages-intérêts prévu par la législation en valeurs mobilières de ces provinces et territoires. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Par suite de l'achat de titres convertibles aux termes du présent prospectus, les souscripteurs initiaux de ces titres convertibles pourront faire valoir contre la FPI le droit contractuel de résolution décrit ci-après à la suite de la conversion de ces titres convertibles. Le droit contractuel de résolution confère à ces souscripteurs initiaux le droit de recevoir, à la remise des titres obtenus à la conversion de ces titres convertibles, la somme payée pour ces titres convertibles (ainsi que toute somme supplémentaire payée à la conversion ou l'échange) si le présent prospectus, dans sa version complétée par le supplément de prospectus applicable portant sur ces titres convertibles, dans sa version modifiée (le « **prospectus avec supplément** »), renferme de l'information fausse ou trompeuse, à condition que le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de la souscription de ces titres convertibles aux termes du prospectus avec supplément. Ce droit contractuel de résolution est conforme au droit de résolution dont il est question à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et il s'ajoute aux autres droits et recours dont disposent les souscripteurs initiaux de titres convertibles en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou autrement en droit. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

Sauf indication contraire, les termes et expressions suivants dans le présent prospectus ont le sens donné ci-après. Le singulier s'entend également du pluriel, et inversement et le masculin s'entend également du féminin.

« **BAIIA ajusté** » Le BAIIA ajusté au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **bénéfice d'exploitation net** » Le bénéfice d'exploitation net au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables** » Le bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **billet d'Investment LP1** » Les billets à ordre subordonnés non garantis qu'Investment LP1 émet à l'occasion à la FPI.

« **circulaire annuelle** » La circulaire annuelle au sens attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **commandité de L.P.** » Slate Retail GP Inc., le commandité de Limited Partnership 1 et de Limited Partnership 2, qui est indirectement contrôlée par la FPI.

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

« **convention de gestion** » La convention de gestion modifiée et reformulée intervenue le 15 avril 2014 entre le gestionnaire et la FPI, entre autres, aux termes de laquelle le gestionnaire offre à la FPI certains services consultatifs et de gestion.

« **déclaration de fiducie** » La troisième déclaration de fiducie modifiée et reformulée de la FPI datée du 11 mai 2018, et en sa version modifiée le 30 juillet 2019, en sa version éventuellement modifiée ou modifiée et reformulée, le cas échéant.

« **dépositaire** » Le dépositaire au sens attribué à ce terme à la rubrique « Description des titres – Titres de créance ».

« **disposition de Douglas** » La disposition de Douglas au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveau – Dispositions ».

« **disposition de Meres** » La disposition de Meres au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveau – Dispositions ».

« **disposition de Mitchellville** » La disposition de Mitchellville au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveau – Dispositions ».

« **dispositions** » Les dispositions au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveaux- Dispositions ».

« **énoncés prospectifs** » Les énoncés prospectifs au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs ».

« **états financiers annuels** » Les états financiers annuels au sens attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **États-Unis** » Les États-Unis au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **fiduciaire** » Un fiduciaire au sens attribué à ce terme à la rubrique « Description des titres – Titres de créance ».

« **filiale** » Une filiale au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*.

« **flux de trésorerie liés aux opérations** » Les flux de trésorerie liés aux opérations au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part moyenne pondérée** » Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part moyenne pondérée au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **flux de trésorerie liés aux opérations par part moyenne pondérée** » Les flux de trésorerie liés aux opérations par part moyenne pondérée au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **FPI** » La FPI au sens attribué à ce terme sur la page couverture.

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

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

« **gestionnaire** » Slate Asset Management (Canada) L.P.

« **IFRIC 21** » IFRIC 21 au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **IFRS** » Les Normes internationales d'information financière publiées par le Conseil des normes comptables internationales.

« **Investment LP1** » Slate Retail Investment L.P., société en commandite de la province d'Ontario.

« **Limited Partnership 1** » Slate Retail One L.P., société en commandite créée sous le régime de la législation de l'État du Delaware.

« **Limited Partnership 2** » Slate Retail Two L.P., société en commandite créée sous le régime de la législation de l'État du Delaware.

« **Loi de 1933** » La Loi de 1933 au sens attribué à ce terme en page couverture du présent prospectus.

« **marge du bénéfice d'exploitation net** » La marge du bénéfice d'exploitation net au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **membre du même groupe** » Un membre du même groupe au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **notice annuelle** » La notice annuelle au sens attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **nouvelle facilité de crédit** » La nouvelle facilité de crédit au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveaux – Refinancement de la dette ».

« **part spéciale comportant droit de vote** » Une part spéciale comportant droit de vote de la FPI.

« **parts** » Les parts de fiducie de catégorie U de la FPI.

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

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

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

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

« **parts de catégorie B de LP1** » 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 ajustements), et qui sont rachetables en espèces ou en parts, au gré du commandité de LP (en sa qualité de commandité de Limited Partnership 1) à sa seule appréciation.

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

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

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

« **parts de société en commandite** » Les parts de société en commandite de GAR Holdings.

« **parts échangeables de GAR B** » Les parts de société en commandite échangeables de GAR B, qui équivalent, sur le plan financier, à des parts (sous réserve de certains ajustements, dont l'impôt payé par GAR B), et rachetables en parts ou en espèces, au gré du commandité de GAR B.

« **porteur de parts** » Un porteur de parts.

« **prospectus** » Le présent prospectus préalable de base simplifié, y compris ses modifications.

« **prospectus avec supplément** » Un prospectus avec supplément au sens attribué à ce terme à la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles et droits contractuels de résolution ».

« **rapport de gestion** » Le rapport de gestion au sens attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **ratio de couverture des intérêts** » Le ratio de couverture des intérêts au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations** » Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

« **reçus de souscription** » Les reçus de souscription au sens attribué à ce terme sur la page couverture.

« **refinancement de la dette** » Le refinancement de la dette au sens attribué à ce terme à la rubrique « Faits nouveaux – Refinancement de la dette ».

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

« **supplément de prospectus** » Un ou plusieurs suppléments de prospectus préalable se rapportant aux présentes.

« **titres** » Les titres au sens attribué à ce terme sur la page couverture.

« **titres convertibles** » Les titres convertibles au sens attribué à ce terme à la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles et droits contractuels de résolution ».

« **titres de créance** » Les titres de créance de la FPI.

« **TSX** » La TSX au sens attribué à ce terme en page couverture du présent prospectus.

« **valeur liquidative** » La valeur liquidative au sens attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non CONFORMES AUX NORMES IFRS ».

ATTESTATION DE LA FPI

Le 2 mars 2020

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

(signé) GREG STEVENSON
Chef de la direction

(signé) ANDREW AGATEP
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) BLAIR WELCH
Fiduciaire

(signé) BRADY WELCH
Fiduciaire