

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), ainsi que dans le prospectus préalable de base daté du 21 décembre 2018 (le « **prospectus préalable de base** ») auquel il se rapporte, tel qu'il est modifié ou complété, et dans chaque document réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base aux fins du placement (au sens donné à ce terme dans les présentes) ou dans le présent supplément de prospectus (collectivement, le « **prospectus avec supplément** »), ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans les présentes. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Les titres offerts dans les présentes 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** ») ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un État américain et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, aux États-Unis (tel qu'il est défini dans la Rule 902(1) de la Regulation S prise en application de la Loi de 1933).

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus préalable de base, aux fins du placement, ou dans le présent supplément de prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire de Minto Apartment Real Estate Investment Trust, à son bureau principal et siège social situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6, à l'attention du chef du contentieux et secrétaire (numéro de téléphone : 613-782 5732), ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) (« **SEDAR** »).

**SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS  
(AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DATÉ DU 21 DÉCEMBRE 2018)**

Nouvelle émission

Le 8 avril 2019



# minto Apartment REIT

## MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**150 136 000 \$**

**7 660 000 parts**

Le prospectus avec supplément vise le placement (le « **placement** ») de 7 660 000 parts de fiducie (« **parts** ») de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») au prix de 19,60 \$ par part (le « **prix d'offre** »).

Le placement est effectué aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 8 avril 2019 (la « **convention de prise ferme** ») entre la FPI et un syndicat de preneurs fermes codirigé par Valeurs mobilières TD Inc. (« **TD** ») et BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** » et, collectivement avec TD, les « **coteneurs de livres** ») et qui comprend Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Banque Nationale inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale régie par les lois de la province de l'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 27 juin 2018, dans sa version modifiée à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

Les parts actuellement émises et en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **MI.UN** ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 3 avril 2019, dernier jour de bourse complet ayant précédé l'annonce du placement, s'établissait à 20,28 \$. Le 5 avril 2019, dernier jour de bourse ayant précédé le dépôt du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 19,76 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts admissibles aux fins de placement aux termes du prospectus avec supplément (les « **parts offertes** »). L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

**Prix d'offre : 19,60 \$ par part**

	<b>Prix d'offre<sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération des preneurs fermes</b>	<b>Produit net revenant à la FPI<sup>(2)</sup></b>
Par part offerte.....	19,60 \$	0,784 \$	18,816 \$
Total <sup>(3)</sup> .....	150 136 000 \$	6 005 440 \$	144 130 560 \$

Notes :

- (1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la FPI et les coteneurs de livres, pour leur propre compte et pour le compte des autres preneurs fermes.
- (2) Compte non tenu des frais du placement estimés à 500 000 \$ (taxes applicables en sus), qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit tiré du placement.
- (3) 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 dans les 30 jours suivant la clôture du placement (la « **clôture** ») afin d'acheter jusqu'à 1 149 000 parts supplémentaires au prix d'offre, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, seulement à des fins de couverture de la position de surallocation des preneurs fermes éventuelle et de stabilisation du marché qui en résulte. 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 (compte non tenu des frais du placement) totaliseront respectivement 172 656 400 \$, 6 906 256 \$ et 165 750 144 \$. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des placeurs acquiert ces titres en vertu du prospectus simplifié, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

<b>Position des preneurs fermes</b>	<b>Valeur ou nombre maximum de titres disponibles</b>	<b>Période d'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Option de surallocation	Option permettant d'acheter jusqu'à 1 149 000 parts	À tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement	Le prix d'offre

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement, sous réserve de prévente, les parts offertes, sous les réserves d'usage concernant leur souscription, leur émission, par la FPI et leur acceptation, conformément aux conditions de la convention de prise ferme visée à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

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

**Un placement dans les parts offertes et les activités de la FPI comporte certains risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Il incombe aux investisseurs de prendre en considération les facteurs de risque propres au secteur dans lequel ils investissent. La rubrique « Facteurs de risque » des présentes, la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle (au sens donné à ce terme dans les présentes) qui est intégrée par renvoi dans le prospectus avec supplément et la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de l'exercice 2018 (au sens donné à ce terme dans les présentes) qui est intégré par renvoi dans le prospectus avec supplément contiennent également l'évaluation des facteurs de risque par la FPI et décrit les conséquences éventuelles, pour un investisseur, de la réalisation d'un de ces risques. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque qui précèdent avant d'acheter des parts offertes.**

Les souscriptions de parts offertes seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les parts offertes seront émises sous forme d'« inscription en compte seulement » par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »). Sauf indication contraire dans les présentes, les porteurs de participations véritables dans les parts offertes n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété de parts offertes. On prévoit que la clôture du placement aura lieu le 15 avril 2019 ou vers cette date, ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir (la date de clôture réelle est appelée dans les présentes la « **date de clôture** »). Dans tous les cas, si les preneurs fermes prennent en livraison les parts offertes, ils le feront au plus tard le 29 avril 2019. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

**Tous les preneurs fermes, à l'exception de Corporation Canaccord Genuity, de la Financière Banque Nationale inc. et de Raymond James Ltée, sont membres du groupe d'une banque ou d'une institution financière canadienne qui a consenti des prêts hypothécaires et des lignes de crédits à Minto Properties Inc. (« **MPI** ») ou aux membres de son groupe. De plus, des membres du groupe de TD et de BMO sont des prêteurs de la FPI aux termes de la facilité de crédit. En outre, TD et BMO ont**

consenti des prêts hypothécaires à la FPI. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » à chacun de ces preneurs fermes en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter à la rubrique « Relation entre la FPI et certains preneurs fermes ».

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 et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. La FPI n'est pas une société de personnes. 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 ni d'aucune autre loi.

Sous réserve de certaines conditions indiquées à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les parts offertes constitueront un placement admissible pour des fiducies régies par des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des REER, des FERR, des REEE, des REEI, et des CELI (au sens donné à ces termes dans les présentes). Tel qu'il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les porteurs éventuels de parts offertes qui ont l'intention de détenir leurs parts offertes dans un régime exonéré devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité en ce qui a trait à leur situation personnelle.

Les investisseurs doivent savoir que l'acquisition, la détention ou l'aliénation de parts offertes pourrait entraîner des incidences fiscales au Canada ou ailleurs selon la situation personnelle de chaque investisseur. Les investisseurs devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité au sujet de ces incidences fiscales. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». **Les investisseurs qui ne sont pas des résidents du Canada pour les besoins de l'impôt devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité quant aux incidences que l'acquisition de parts offertes dans le cadre du placement pourrait avoir sur eux.**

Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6.

**Un placement dans les parts offertes comporte certains risques qui sont décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Les acquéreurs éventuels des parts offertes devraient tenir compte de ces facteurs de risque.**

Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans des titres à revenu fixe. Le recouvrement d'un investissement initial dans les parts est à risque, et le rendement prévu d'un tel investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses. Bien que la FPI ait l'intention de distribuer aux porteurs de parts ses liquidités disponibles, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, dont le rendement financier des filiales de la FPI, les titres de créance, les obligations contractuelles, les besoins du fonds de roulement, les besoins en capital futurs et les risques inhérents aux activités de la FPI, qui comprennent la capacité de la FPI de réaliser des acquisitions conformément à son plan d'affaires, son accès adéquat à des capitaux à des modalités favorables pour elle et d'autres risques de ce type qui sont énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle et à la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de l'exercice 2018. De plus, la valeur marchande des parts peut baisser si les distributions de liquidités de la FPI baissaient, et cette baisse pourrait être importante. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

**Le rendement des parts après impôt pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu au Canada dépendra en partie de la composition, pour les besoins de l'impôt sur le revenu, des distributions que la FPI verse sur les parts, dont des tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou faire l'objet d'un report d'impôt intégral ou partiel. Cette composition peut varier au fil du temps, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement après impôt pour un porteur de parts. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».**

## TABLE DES MATIÈRES

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL.....	1	FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS .....	10
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	1	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	11
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT ....	2	FACTEURS DE RISQUE .....	16
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS .....	2	PROMOTEUR.....	17
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	EXPERTS .....	17
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .....	3	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....	17
ACTIVITÉS DE LA FPI .....	4	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	17
FAITS RÉCENTS .....	4	GLOSSAIRE .....	18
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	6	ATTESTATION DE LA FPI.....	A-1
EMPLOI DU PRODUIT .....	6	ATTESTATION DU PROMOTEUR.....	A-2
MODE DE PLACEMENT .....	7	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-3
RELATION ENTRE LA FPI ET CERTAINS PRENEURS FERMES .....	9		
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	10		

## QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « **FPI** » désigne Minto Apartment Real Estate Investment Trust et, selon le cas, ses filiales, et le terme « **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts.

Tous les termes clés qui sont mentionnés ci-dessus sont définis ailleurs dans le présent supplément de prospectus, notamment à la rubrique « Glossaire ». Dans le présent supplément de prospectus, le symbole « \$ » fait référence au dollar canadien, sauf indication contraire.

Sauf indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus sont donnés dans l'hypothèse où l'option de surallocation n'est pas exercée.

### MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le prospectus préalable de base et le présent supplément de prospectus renferment de l'« information prospective », au sens donné à ce terme en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes (collectivement, les « **énoncés prospectifs** ») qui illustrent les attentes de la direction en ce qui a trait aux objectifs, aux plans, aux buts, aux stratégies, à la croissance future, aux résultats d'exploitation, au rendement, aux perspectives d'affaires et aux occasions de la FPI. Les énoncés prospectifs peuvent souvent être repérés par l'emploi de termes tels que « prévoir », « est prévu », « s'attendre à », « ne pas s'attendre à », « est prévu que », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper », « ne pas anticiper », « projeter », « être d'avis que », ou encore des variations de ces termes ou la conjugaison de verbes au futur ou au conditionnel. Il pourrait également s'agir de déclarations selon lesquelles certaines mesures « pourraient être » ou « seront » prises, que certains événements « pourraient » se produire ou « se produiront », que certains résultats « pourraient être » ou « seront » atteints ou encore que certaines mesures, que certains événements ou que certains résultats « se poursuivront ». Certains énoncés prospectifs qui figurent dans le prospectus préalable de base, complété par le présent supplément de prospectus, portent sur la réalisation du placement et l'emploi du produit qui en sera tiré, le moment prévu de la clôture de l'opération visant le LYM et l'opération visant le Rockhill, ainsi que l'incidence de ces opérations sur la FPI (notamment la mesure dans laquelle les résultats de ces opérations devraient correspondre aux risques pris). Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux prévisions, notamment la réalisation des opérations de la façon indiquée dans les présentes.

Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur de nombreuses estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient considérées raisonnables par la direction à la date des présentes, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et impondérables sur le plan des affaires et de la concurrence ainsi que sur le plan économique. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler inexactes, comprennent les diverses hypothèses qui sont mentionnées dans les présentes, notamment le fait que toutes les conditions de la clôture du placement, de l'opération visant le LYM et de l'opération visant le Rockhill seront remplies ou feront l'objet d'une renonciation, le fait que le financement sera obtenu conformément aux attentes en vue de réaliser l'opération visant le LYM et l'opération visant le Rockhill, et le fait que les immeubles du portefeuille de la FPI auront le rendement attendu. Les autres hypothèses de la FPI portent sur le potentiel de croissance futur, les résultats d'exploitation prévus ainsi que les perspectives, les tendances démographiques et du secteur, les questions d'ordre législatif ou réglementaire, les niveaux d'endettement futurs, les lois fiscales qui sont actuellement en vigueur, la disponibilité continue de capitaux et la conjoncture économique.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions, puisqu'ils comportent des risques et des impondérables importants, qu'ils ne devraient pas être considérés comme une garantie quant au rendement ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, s'ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient possiblement sensiblement différents des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés à la rubrique « Facteurs de risque ».

Certains énoncés qui figurent dans le prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, pourraient être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas être adéquates dans un autre contexte. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, sont donnés à la date des présentes et, à moins que les lois applicables ne l'exigent expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de nouvelles situations ou pour toute

autre raison. Tous les énoncés prospectifs du prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, sont visés par la présente mise en garde.

### **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, en fonction des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, et sous réserve des dispositions de tout régime donné, pourvu que la FPI soit admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) ou que les parts offertes soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, ce qui comprend la TSX), les parts offertes seront un placement admissible pour les fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un régime enregistré d'épargne-études (un « **REEE** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime de participation différée aux bénéficiaires, un régime enregistré d'épargne-invalidité (un « **REEI** ») ou un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** ») (collectivement, les « **régimes exonérés** »).

Malgré ce qui précède, si les parts offertes constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire, le rentier ou le souscripteur sera assujéti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les parts offertes ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI à condition que le titulaire, le rentier ou le souscripteur de ce régime enregistré traite sans lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt et ne possède aucune « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la FPI. En règle générale, le titulaire, le rentier ou le souscripteur aura une participation notable dans la FPI si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, seul ou conjointement avec des personnes ou des sociétés de personnes qui ont un lien de dépendance avec le titulaire, le rentier ou le souscripteur, pour l'application de la Loi de l'impôt, détient des participations en tant que bénéficiaire de la FPI qui ont une juste valeur marchande de 10 % ou plus de la juste valeur marchande des participations de tous les bénéficiaires de la FPI. De plus, les parts offertes ne constitueront 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, un FERR, un REEE ou un REEI. Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs parts dans leur CELI, REER, FERR, REEE ou REEI devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui concerne leur situation personnelle.

### **MESURES NON CONFORMES AUX IFRS**

Toute l'information financière a été établie conformément aux Normes internationales d'information financière (« **IFRS** »). Toutefois, le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, peut aussi renfermer certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont le ratio de la dette sur la valeur comptable brute et le résultat d'exploitation net, qui sont couramment utilisées par les entités cotées en bourse du secteur de l'immobilier. La FPI est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer divers aspects de la performance ainsi que pour apprécier la performance sous-jacente sur le plan de l'exploitation de manière uniforme. Cependant, ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées uniquement comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme des substituts à l'information financière établie selon les IFRS. Ces renseignements sont présentés dans les rubriques traitant de ces mesures financières et des faits récents ainsi que dans les documents intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus. Il y a lieu de consulter le rapport de gestion de l'exercice 2018 pour connaître la manière dont la FPI a fait le rapprochement, par le passé, du ratio de la dette sur la valeur comptable brute et du résultat d'exploitation net et des mesures conformes aux IFRS les plus semblables.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base exclusivement pour les besoins du placement.

Les documents ou les extraits de documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada (les « **commissions des valeurs mobilières** »), sont expressément intégrés par renvoi dans le prospectus avec supplément et en font partie intégrante :

- a) les états financiers annuels audités de la FPI pour la période allant du 24 avril 2018 (la date de constitution) au 31 décembre 2018, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur s'y rapportant (les « **états financiers de l'exercice 2018** »);
- b) le rapport de gestion de la FPI pour le trimestre clos le 31 décembre 2018 et pour la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 31 décembre 2018 (le « **rapport de gestion de l'exercice 2018** »);
- c) la notice annuelle de la FPI datée du 19 mars 2019 pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (la « **notice annuelle** »);
- d) la déclaration d'acquisition d'entreprise de la FPI datée du 9 août 2018;
- e) la déclaration de changement important de la FPI datée du 8 avril 2019 relative aux acquisitions;
- f) le modèle du sommaire des modalités définitif relatif au placement daté du 4 avril 2019, qui a été déposé dans SEDAR dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents des types mentionnés aux paragraphes a) à f) qui précèdent (sauf les déclarations de changement important confidentielles, s'il y a lieu), les notices annuelles, les états financiers annuels et le rapport des auditeurs s'y rapportant ainsi que le rapport de gestion connexe, les rapports financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe, les circulaires d'information, les déclarations d'acquisition d'entreprise et tout autre document qui pourrait devoir être intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, que la FPI a déposés auprès des commissions des valeurs mobilières après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin de l'émission dans le cadre du placement, sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus préalable de base aux fins du placement.

Toute déclaration figurant dans le prospectus avec supplément 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 encore dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base aux fins du placement. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document 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 fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite.

## DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

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

Tout « modèle » de « document de commercialisation » (au sens donné à ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui a été déposé auprès des commissions des valeurs mobilières dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus et avant

la fin du placement (y compris toute modification apportée au document de commercialisation ou toute version modifiée de celui-ci) est réputé être intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base.

## ACTIVITÉS DE LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société créée aux termes de la déclaration de fiducie en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6.

La FPI est propriétaire d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité totalisant 4 552 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. La FPI détient son portefeuille d'immeubles indirectement par l'intermédiaire de Minto Apartment Limited Partnership (la « **société en commandite** »).

La FPI a à son emploi une équipe de direction et d'exploitation chevronnée composée de professionnels du domaine immobilier et tire profit d'une convention de soutien administratif avec MPI. La FPI tire également profit d'un vaste réseau de relations au sein du secteur de l'immobilier locatif multirésidentiel.

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

- permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- accroître la valeur des actifs de la FPI et maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI;
- procurer aux porteurs de parts des distributions au comptant prévisibles et durables;
- étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification ainsi que par voie d'acquisitions et d'aménagements.

Conformément à la façon de faire de la FPI et dans le cours normal des affaires, la FPI a entrepris des discussions et pourrait conclure diverses ententes concernant l'acquisition et le financement éventuel de nouveaux immeubles pour son portefeuille, l'aliénation et le refinancement éventuels d'actifs existants et de sa structure du capital. Cependant, rien ne garantit que ces discussions ou ententes donneront lieu à des acquisitions, à des financements, à des aliénations ou à des refinancements ou, si tel est le cas, quelles en seraient les modalités et à quel moment ils auraient lieu. La FPI s'attend à continuer les discussions actuelles et à envisager activement d'autres occasions semblables.

## FAITS RÉCENTS

Aucun changement important n'est survenu dans les activités de la FPI depuis le 31 décembre 2018, date des états financiers de l'exercice 2018, qui n'a pas été déclaré dans le prospectus avec supplément, à l'exception de ce qui suit :

### Opération visant le Rockhill

Le 4 avril 2019, la FPI a annoncé qu'elle et Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée, à titre de coacquéreur à 50 % et de fiduciaire du Fonds de biens immobiliers Investors, avaient conclu une entente et levé les conditions visant l'acquisition d'un portefeuille de six immeubles comptant au total 1 004 appartements sur un terrain d'environ 7,6 acres situé au 4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges à Montréal, au Québec, (l'« **immeuble Rockhill** ») auprès d'Ivanhoé Cambridge pour une contrepartie totale de 268 millions de dollars (134 millions de dollars par coacquéreur à 50 %) (l'« **opération visant le Rockhill** »). Le prix d'achat représente un taux de capitalisation de 4,00 % sur le résultat d'exploitation net prévu de la FPI pour la première année. Depuis son acquisition de l'immeuble Rockhill en 2011, Ivanhoé Cambridge a investi un important capital dans l'immeuble



Rockhill, principalement dans les balcons, les stationnements, les aires communes et l'aménagement paysager. Ces investissements réduiront les dépenses d'entretien dans l'avenir et permettront à la FPI de se concentrer sur le repositionnement des appartements à valeur ajoutée et l'amélioration des commodités offertes.

La FPI tente d'obtenir un prêt hypothécaire d'environ 135 millions de dollars afin de l'aider à financer l'acquisition. La FPI a l'intention d'être le gestionnaire de l'actif et gestionnaire immobilier au nom des coacquéreurs et percevra des honoraires pour ces services. Les services du gestionnaire immobilier actuel du Rockhill, Société de Gestion Cogir S.E.N.C., seront maintenus pour une période d'au plus six mois afin d'aider dans la transition d'administration.

La FPI s'attend à ce que la clôture de l'opération visant le Rockhill ait lieu le 6 mai 2019, ou vers cette date.

### **Opération visant le LYM**

Le 4 avril 2019, la FPI a annoncé qu'elle et MPI avaient conclu une entente et levé les conditions visant l'acquisition de la participation de copropriétaire à 50 % de MPI dans le complexe d'appartements Leslie York Mills comptant 409 appartements situé à Toronto, en Ontario, (le « **complexe LYM** ») pour une contrepartie totale d'environ 75 millions de dollars (l'« **opération visant le LYM** »). La FPI prendra en charge un prêt hypothécaire à terme de 23,5 millions de dollars venant à échéance le 1er février 2021 et portant intérêt au taux de 2,82 %. Le prix d'achat représente un taux de capitalisation de 3,75 % sur le résultat d'exploitation net prévu de la FPI pour la première année. MPI a fait l'acquisition de sa participation dans le complexe LYM le 15 avril 2010, pour un prix d'achat total de 49 890 000 \$ pour l'ensemble du complexe. MPI détient actuellement sa participation dans le complexe LYM conjointement avec une filiale de Healthcare of Ontario Pension Plan (« **HOOPP** »), aux termes de laquelle MPI agit à titre de gestionnaire de l'actif, de gestionnaire immobilier, de chargée de projet, de gestionnaire de l'aménagement et de directrice des travaux. À la réalisation de l'opération visant le LYM, la FPI assumera les obligations de gestionnaire de l'actif, de gestionnaire immobilier et de chargée de projet de MPI ainsi que les frais annuels liés à ces fonctions.

L'acquisition, par la FPI, du complexe LYM auprès de MPI constitue une « opération avec une personne apparentée » au sens du Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (le « **Règlement 61-101** »). L'opération est dispensée des exigences relatives à l'évaluation et à l'obtention de l'approbation des porteurs minoritaires en vertu du Règlement 61-101 conformément au paragraphe a) de l'article 5.5 et du paragraphe a) de l'article 5.7, respectivement, étant donné que la valeur de l'opération est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de la FPI.

Les modalités de l'opération visant le LYM et les nouvelles ententes de partenariat avec HOOPP ont été approuvées par le comité des fiduciaires indépendants de la FPI. Le comité des fiduciaires indépendants de la FPI a examiné et analysé, avec l'aide de son conseiller juridique, les aspects commerciaux et fiscaux de l'opération, notamment le prix, le financement, les plans de repositionnement et le potentiel de densification, ainsi que les documents relatifs à l'opération et la conformité au Règlement 61-101. Les fiduciaires ont tenu compte de l'évaluation indépendante qui avait été obtenue à l'égard de l'immeuble LYM et qui situait sa valeur à 158 millions de dollars. Le prix d'achat de 75 000 000 \$ pour la participation de 50 % de MPI dans le complexe LYM représente 5 % de moins que la moitié de la valeur estimée.

La FPI prévoit que la clôture de l'opération visant le LYM devrait avoir lieu le 1er mai 2019 ou vers cette date.

### **Financement de The Quarters**

Le 22 novembre 2018, la FPI a annoncé qu'elle avait accepté d'acquérir le The Quarters, un complexe locatif multirésidentiel composé de deux édifices regroupant 199 appartements, situés au 370 et au 380 Quarry Way SE à Calgary, en Alberta, et qui ont été construits en 2018 et 2017 respectivement (le « **complexe The Quarters** »). Le prix d'achat pour le complexe The Quarters était d'environ 63,8 millions de dollars et a été réglé au moyen de la facilité de crédit de la FPI. La clôture de l'opération a eu lieu le 7 janvier 2019.

Dans le cadre de l'acquisition du complexe The Quarters, le 28 février 2019, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « **SCHL** ») a approuvé un financement assuré pour un prêt hypothécaire d'environ 44,3 millions de dollars (le « **financement de The Quarters** »). Un prêt hypothécaire pour ce montant a

été obtenu pour une durée de 10 ans et à un taux d'intérêt de 3,04 %. La FPI a remboursé sa facilité de crédit en utilisant le produit du financement de The Quarters.

### Contrepartie financière

La contrepartie totale d'environ 209 millions de dollars pour les acquisitions sera satisfaite en partie par les financements hypothécaires existants et par de nouveaux financements hypothécaires d'un montant d'environ 91 millions de dollars, et le solde au moyen du produit du placement. Après la clôture des acquisitions et du placement, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI sera d'environ 46 %.

### STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau ci-après présente a) la structure du capital consolidé de la FPI au 31 décembre 2018; et b) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 31 décembre 2018, compte tenu du placement, des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion de l'exercice 2018, de l'opération visant le LYM et de l'opération visant le Rockhill (les « **acquisitions** ») et des financements au cours du trimestre (collectivement, les « **ajustements** »). Le tableau doit être lu à la lumière des états financiers et des notes y afférentes intégrés par renvoi au présent supplément de prospectus.

(en milliers de dollars canadiens)	<u>Au 31 décembre 2018</u> (audité)	<u>Au 31 décembre 2018</u> (non audité – données pro forma, compte tenu des ajustements) <sup>4)</sup>
<b>Endettement</b>		
Emprunts hypothécaires .....	275 601 \$	410 916 \$
Facilité de crédit .....	35 925	35 565
Parts de SEC de catégorie B <sup>1)</sup> .....	385 899	385 899
Parts de SEC de catégorie C .....	231 037	231 037
Billet non garanti .....	–	–
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		
Parts .....	212 078	355 709
<i>(nombre autorisé – illimité)<sup>2)</sup></i>		
Parts spéciales comportant droit de vote <sup>3)</sup> .....	–	–
<i>(nombre autorisé – illimité)</i>		
<b>Total de la structure du capital ....</b>	<u>1 140 540</u>	<u>1 419 126</u>

Notes :

- 1) Émises (nombre réel au 31 décembre 2018) – 20 859 410. Chaque part de SEC de catégorie B est également rattachée à une part spéciale comportant droit de vote.
- 2) Émises (nombre réel au 31 décembre 2018) – 15 863 100.
- 3) Émises (nombre réel au 31 décembre 2018) – 20 859 410.
- 4) Y compris la rémunération des preneurs fermes et les frais du placement, mais compte non tenu de tout exercice de l'option de surallocation.

### EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que la FPI tirera du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, s'élèvera à environ 144 millions de dollars. La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement d'une tranche du prix d'achat total des acquisitions et au remboursement des sommes prélevées sur sa facilité de crédit pour des acquisitions antérieures. Se reporter à la rubrique « Faits récents » et au rapport de gestion de l'exercice 2018.

La FPI a l'intention d'utiliser le produit tiré du placement comme suit :

<b>Emploi du produit</b>	<b>Somme</b>
Opération visant le LYM .....	54 millions de dollars
Opération visant le Rockhill .....	70 millions de dollars
Réduction de l'encours de la facilité de crédit.....	20 millions de dollars
<b>TOTAL</b> .....	144 millions de dollars

L'affectation du produit net tiré du placement par la FPI respecte les objectifs d'affaires énoncés de la FPI auxquels il est fait référence à la rubrique « Activités de la FPI ».

La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré de l'option de surallocation, si elle est exercée, au remboursement des sommes prélevées sur sa facilité de crédit pour des acquisitions antérieures.

### **MODE DE PLACEMENT**

Conformément aux modalités et aux conditions de la convention de prise ferme, la FPI s'est engagée à créer, à émettre et à vendre, et les preneurs fermes ont individuellement accepté d'acheter à la date de clôture, sous réserve du respect de l'ensemble des exigences juridiques nécessaires ainsi que des modalités et des conditions figurant dans la convention de prise ferme, un total de 7 660 000 parts offertes au prix d'achat de 19,60 \$ chacune pour un produit brut d'environ 150 136 000 \$.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI versera aux preneurs fermes une rémunération de 6 005 440 \$, soit 4 % du produit brut tiré du placement, en contrepartie des services fournis par ceux-ci dans le cadre du placement. Le produit net revenant à la FPI, compte non tenu des frais du placement, s'établira à 144 130 560 \$. Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été établies par voie de négociation entre la FPI et les coteneurs de livres, pour leur propre compte et pour le compte des autres preneurs fermes.

La FPI a accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la date de clôture afin d'acheter jusqu'à 1 149 000 parts offertes supplémentaires au prix d'offre. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, compte non tenu des frais du placement, totaliseront respectivement 172 656 400 \$, 6 906 256 \$ et 165 750 144 \$. Le prospectus avec supplément vise l'attribution de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur de parts comprises dans la position de surallocation des placeurs acquiert ces titres en vertu du prospectus simplifié, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé sous conditions l'inscription à sa cote des parts offertes. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

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

Les obligations de chacun des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont soumises à des conditions et les preneurs fermes ont la faculté de mettre fin à la convention à leur gré sur le fondement de clauses de force majeure, de clauses de changements réglementaires, de clauses de changements aux lois fiscales et de clause extinctive pour cause de changement important qui figurent dans la convention de prise ferme. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes dans le cadre du placement de base, et de les régler s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes pourront être dédommagés par la FPI à l'égard de certaines responsabilités et de certains frais.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les parts offertes au prix d'offre indiqué sur la page couverture du présent supplément de prospectus. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts

raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes visées par le présent supplément de prospectus au prix d'offre, ils pourront réduire ou modifier le prix d'offre initial à l'occasion à condition qu'il ne soit pas supérieur au prix d'offre initial. Dans un tel cas, la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'écart entre le prix global payé par les souscripteurs pour les parts offertes et le produit brut versé à la FPI par les preneurs fermes. Une telle réduction n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI.

Aux termes des politiques de certains organismes de réglementation, les preneurs fermes ne pourront, pendant la période du placement, acheter ou offrir d'acheter des parts offertes. Cette restriction comporte certaines exceptions, tant que l'achat ou l'offre d'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts offertes ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent les offres d'achat ou les achats autorisés aux termes des règlements administratifs et des règles de la TSX relativement à la stabilisation du marché et aux 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 placement, les preneurs fermes pourront faire des surallocations ou réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts offertes à un niveau autre que ceux qui se seraient normalement formés sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment.

À l'exception de l'émission des parts offertes, la convention de prise ferme prévoit que la FPI n'émettra pas et ne vendra pas (et n'acceptera pas l'émission ou la vente ni n'annoncera une telle émission ou vente), directement ou indirectement, de parts additionnelles ou d'autres titres pouvant être convertis en parts ou être échangés, exercés ou rachetés contre des parts, sans le consentement écrit préalable des coteneurs de livres, pour le compte des preneurs fermes, pendant la période de 90 jours qui suivra la date de clôture, lequel consentement ne pourra être refusé ou retardé sans motif valable, sauf : (i) relativement à la conversion, à l'échange, à l'exercice ou au rachat de droits liés aux titres en circulation existants de la FPI ou de l'une de ses filiales, ou relativement aux engagements existants de la FPI ou de l'une de ses filiales d'émettre des titres de la FPI ou de l'une de ses filiales, (ii) relativement aux parts émises aux termes d'un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts ou du régime incitatif à usage multiple de la FPI, ou (iii) en guise de contrepartie totale ou partielle de l'acquisition de biens immobiliers auprès d'un vendeur sans lien de dépendance.

Aux termes de la convention de prise ferme, l'une des conditions à la clôture prévoit que MPI, Minto Partnership B LP (société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario détenue en propriété exclusive par MPI et sous le contrôle de celle-ci) (le « **porteur de la participation conservée** »), les fiduciaires et les membres de la direction de la FPI doivent conclure des conventions de blocage avec les coteneurs de livres, pour le compte des preneurs fermes, aux termes desquelles MPI, le porteur de la participation conservée, les fiduciaires et les membres de la direction de la FPI consentent, jusqu'à la date qui tombe 90 jours après la date de clôture, à s'abstenir, en plus de s'assurer que les membres de leur groupe et les personnes avec lesquelles ils ont des liens s'abstiennent, sans le consentement des coteneurs de livres, pour le compte des preneurs fermes, dont le consentement ne sera pas refusé de manière déraisonnable, (i) d'offrir, de vendre, de conclure un contrat pour vendre, de donner en gage, d'attribuer ou de vendre une option, un droit ou un bon de souscription permettant d'acheter des parts ou des titres pouvant être convertis en parts ou être échangés, exercés ou rachetés contre des parts, ou autrement de prêter, de transférer ou de disposer de tels titres, (ii) de faire des ventes à découvert, de prendre part à une opération de couverture ou de conclure un swap ou une autre entente qui transfère à quelqu'un d'autre, en totalité ou en partie, des incidences économiques liées à la propriété de parts ou de titres pouvant être convertis en parts ou être échangés, exercés ou rachetés contre des parts, que cette opération soit réglée par la livraison de parts, d'autres titres, de liquidités ou autrement, ou (iii) d'annoncer publiquement une intention de faire ce qui précède. Malgré ce qui précède, rien n'empêchera MPI, le porteur de la participation conservée, les fiduciaires ou les membres de la direction de la FPI, selon le cas, de transférer leurs parts a) à un membre de leur groupe; b) dans le cadre d'une restructuration interne; ou c) dans le cadre d'une offre publique d'achat de bonne foi ou d'une opération similaire qui est habituellement présentée à tous les porteurs de parts.

Le présent placement est effectué dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada. Les parts offertes 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 et ne peuvent être ni offertes ni vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations exonérées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Par conséquent, les parts offertes ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux États-Unis, et chaque preneur ferme s'est engagé à ne pas offrir, vendre ou livrer les parts offertes aux États-Unis, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables.

La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes, par l'entremise des membres de leur groupe qui sont des courtiers inscrits aux États-Unis, d'offrir et de revendre les parts offertes aux États-Unis à des « acheteurs institutionnels admissibles », au sens donné au terme *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933, dans le cadre d'un placement privé dispensé des exigences d'inscription en vertu de la Loi de 1933 conformément à l'article 4(a)(2) et/ou des règlements pris en application de celle-ci, et conformément à des dispenses semblables accordées en vertu de lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. En outre, la convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes n'offriront et ne vendront les parts offertes à l'extérieur des États-Unis que conformément à la *Rule 903* du *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. Les parts offertes qui seront vendues aux États-Unis seront des titres incessibles, au sens donné au terme *restricted securities* dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933, et elles ne pourront être offertes, vendues ou transférées d'une autre façon que conformément à certaines dispenses des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les parts offertes aux États-Unis. En outre, jusqu'à 40 jours après le début du placement, l'offre ou la vente des parts offertes dans les présentes aux États-Unis par un courtier (qu'il prenne part ou non au placement) est susceptible de contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables.

Un certificat global sous forme d'inscription en compte ou un dépôt électronique attestant les parts offertes sera délivré aux preneurs fermes aux fins de dépôt auprès de la CDS à la date de clôture. Le certificat global ou le dépôt électronique sera détenu par la CDS ou en son nom, à titre de dépositaire de ce certificat ou de ce dépôt électronique pour les adhérents de la CDS, et immatriculé au nom de la CDS. Le nom auquel un certificat global ou un dépôt électronique est délivré ne sert que pour les besoins du système d'inscription en compte. Les adhérents de la CDS comprennent notamment des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. Par conséquent, l'investisseur qui achète des parts offertes ne recevra que l'avis d'exécution habituel de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et par l'intermédiaire duquel les parts offertes sont achetées.

Il est prévu que la clôture du placement aura lieu le 15 avril 2019, mais elle pourrait avoir lieu à une autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir (mais qui ne pourra être postérieure au 29 avril 2019).

La première distribution à laquelle les acquéreurs de parts offertes aux termes du placement pourront participer sera la distribution qui devrait être payable le 15 mai 2019 ou vers cette date aux porteurs de parts inscrits le 30 avril 2019.

## **RELATION ENTRE LA FPI ET CERTAINS PRENEURS FERMES**

Tous les preneurs fermes, à l'exception de Corporation Canaccord Genuity, de la Financière Banque Nationale inc. et de Raymond James Ltée, sont membres du groupe d'une banque ou d'une institution financière canadienne qui ont consenti des prêts hypothécaires et des lignes de crédits à MPI ou aux membres de son groupe d'un capital total d'environ 559 millions de dollars au 31 décembre 2018. De plus, TD et BMO sont des membres du groupe de prêteurs de la FPI aux termes de la facilité de crédit. La facilité de crédit consiste en une facilité de crédit renouvelable garantie d'un maximum de 150 millions de dollars. Au 31 décembre 2018, la dette réelle de la FPI envers les membres du groupe de TD et de BMO aux termes de la facilité de crédit était d'environ 36 millions de dollars. De plus, les membres du groupe de TD et de BMO sont des créanciers hypothécaires de la FPI pour une somme globale d'environ 210 millions de dollars aux termes de divers prêts hypothécaires sur certains des immeubles de la FPI. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme un émetteur associé à chacun de ces preneurs fermes en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces canadiennes.

À la date du présent supplément de prospectus, la FPI respecte les modalités des dettes décrites ci-dessus et elle n'a commis aucune violation des modalités de ces dettes que les prêteurs auraient renoncé à faire valoir. La situation financière de la FPI a changé au cours de la période d'endettement dont il est question ci-dessus, comme l'indiquent les états financiers de la FPI déposés à l'intention du public. Les preneurs fermes ont fait savoir que la décision de faire du placement un placement par voie de prise ferme a été prise indépendamment des banques et que les banques n'ont aucunement influencé l'élaboration des modalités du placement. Les preneurs fermes ne toucheront aucun avantage découlant du présent placement, à l'exception de la rémunération des preneurs fermes que la FPI doit leur verser.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

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

### Parts

<b>Date d'émission</b>	<b>Titres émis</b>	<b>Motif de l'émission</b>	<b>Nombre de titres émis</b>	<b>Prix par part (\$)</b>
24 avril 2018 <sup>(1)</sup>	Parts	Constitution de la FPI	2	10,00
3 juillet 2018	Parts	PAPE	13 794 000	14,50
10 juillet 2018	Parts	Exercice de l'option de surallocation du PAPE	2 069 100	14,50

Note :

- (1) La FPI a été constituée initialement le 24 avril 2018 avec l'émission de deux parts initiales, pour un total au comptant de 20 \$. Ces deux parts initiales ont été rachetées par la FPI dans le cadre de la réalisation du PAPE de la FPI.

### Parts différées

<b>Date d'émission</b>	<b>Titres émis</b>	<b>Motif de l'émission</b>	<b>Nombre de titres émis</b>	<b>Prix par part (\$ CA)</b>
3 juillet 2018	Parts différées	Parts différées attribuées aux membres de la haute direction de la FPI dans le cadre du PAPE	48 274	14,50
15 août 2018 – 31 décembre 2018	Parts différées	Parts différées attribuées aux membres de la haute direction de la FPI à titre d'équivalents de distribution conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI	468	16,30 – 19,11
31 décembre 2018	Parts différées	Parts différées attribuées aux fiduciaires de la FPI à titre de provision et de jetons de présence	18 652	14,50 – 18,43
1 <sup>er</sup> janvier 2019 – 5 avril 2019	Parts différées	Parts différées attribuées aux membres de la haute direction de la FPI à titre d'équivalents de distribution conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI	265	18,22 – 19,30
1 <sup>er</sup> janvier 2019 – 5 avril 2019	Parts différées	Parts différées attribuées aux fiduciaires de la FPI à titre d'équivalents de distribution trimestrielle	102	18,22 – 19,30
31 mars 2019	Parts différées	Parts différées attribuées aux fiduciaires de la FPI à titre de provision et de jetons de présence	5 845	20,18

## FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « MI.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette du cours des parts et le volume des opérations à la TSX pour les 12 mois qui ont précédé la date du présent supplément de prospectus.

<b>Période</b>	<b>Haut</b>	<b>Bas</b>	<b>Volume</b>
	\$	\$	
Du 3 au 31 juillet 2018	17,29	15,45	4 439 994
Août 2018	17,01	16,26	637 009
Septembre 2018	17,88	16,62	958 716
Octobre 2018	18,10	16,01	1 357 734

<u>Période</u>	<u>Haut</u>	<u>Bas</u>	<u>Volume</u>
	\$	\$	
Novembre 2018	19,26	16,83	1 112 281
Décembre 2018	19,79	17,84	1 247 888
Janvier 2019	19,32	17,82	1 308 183
Février 2019	19,97	18,50	1 145 601
Mars 2019	20,52	19,06	1 042 208
Du 1 <sup>er</sup> au 5 avril 2019	20,58	19,70	456 582

Le 3 avril 2019, dernier jour complet pendant lequel les parts ont été négociées avant l'annonce du placement, le cours de clôture des parts à la TSX s'est établi à 20,58 \$. Le 5 avril 2019, dernier jour pendant lequel les parts ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'est établi à 19,76 \$.

### CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit est un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt généralement applicables à la date des présentes à un acheteur de parts offertes qui les acquiert, en tant que propriétaire véritable, aux termes du présent supplément de prospectus et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est, ou est réputé être, un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI ou les preneurs fermes et n'est pas membre du même groupe que ceux-ci et détient les parts offertes en tant qu'immobilisations (dans la présente rubrique, un « porteur »). Dans la plupart des cas, les parts offertes seront considérées comme des immobilisations pour un porteur, à condition que le porteur ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il n'ait pas acquis les parts offertes dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient normalement ne pas être considérés comme détenant leurs parts offertes en tant qu'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit d'exercer le choix irrévocable en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que les parts offertes, de même que tous les autres « titres canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt), dont il a la propriété au cours de l'année d'imposition du choix et de toutes les années d'imposition ultérieures soient réputés être des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts offertes en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de leur situation personnelle.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur : (i) qui est une « institution financière », sous réserve des règles d'évaluation à la valeur du marché de la Loi de l'impôt; (ii) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé » au sens de la Loi de l'impôt; (iii) qui a choisi d'établir ses « résultats fiscaux canadiens » en monnaie étrangère conformément aux règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » de la Loi de l'impôt; ou (iv) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme », au sens de la Loi de l'impôt, à l'égard de ses parts offertes. De tels porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité afin d'établir les incidences fiscales applicables à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts offertes dans leur situation. En outre, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité de l'intérêt par un acheteur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts offertes dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, toutes les propositions précises qui visent à modifier la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada, ou en son nom, avant la date des présentes (les « modifications proposées »), la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques en matière d'administration et des pratiques de cotisation actuelles publiées de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »), ainsi qu'une attestation d'un haut dirigeant de la FPI quant à certaines questions factuelles. À l'exception des modifications proposées, le présent résumé ne tient pas compte ni ne prévoit de modification au droit, que ce soit par voie de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires, et il ne tient pas compte des autres incidences ou lois fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères. Rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées ni, si elles le sont, qu'elles le seront dans leur forme actuelle.

**Le présent résumé est exclusivement de nature générale et ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes applicables à un placement dans des parts. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales qui découlent de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation personnelle de l'acquéreur, y compris la province ou le territoire où il réside ou exploite son entreprise. Le présent résumé n'est pas destiné à constituer des**

**conseils juridiques ou fiscaux à l'intention d'un acquéreur en particulier, ni ne doit être interprété comme tel. Les acquéreurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu d'un placement dans les parts applicables à leur situation personnelle.**

## **Statut de fiducie de la FPI**

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

Le présent résumé présume que la FPI est admissible et continuera d'être admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Un haut dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques du fait que la FPI a respecté et qu'elle prévoit respecter en tout temps les exigences nécessaires pour être admissibles à titre de fiducie de fonds commun de placement. **Si la FPI n'était pas en tout temps admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu pourraient différer considérablement et défavorablement de celles dont il est question aux présentes.**

### *Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier*

Le présent résumé suppose également que la FPI ne sera en aucun moment une « EIPD-fiducie » au sens des règles de la Loi de l'impôt applicables aux « EIPD-fiducie », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » et à leurs investisseurs (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD prévoient l'imposition de certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes cotées en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs selon le même taux que celui qui serait appliqué au revenu gagné par des sociétés canadiennes imposables et distribué au moyen de dividendes aux actionnaires de ces sociétés. Ces règles s'appliquent uniquement aux « EIPD-fiducies » et aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

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

La FPI ne sera pas considérée comme une EIPD-fiducie pour une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD pour l'année en cause, si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, tout au long de l'année (l'« **exception relative aux FPI** »). L'exception relative aux FPI comprend certains critères techniques et l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques que la FPI s'attendait à être admissible en 2019 et au cours des années d'imposition ultérieures à l'exception relative aux FPI. Toutefois, rien ne garantit que les placements ultérieurs ou les activités entreprises ultérieurement par la FPI, n'empêcheront pas la FPI d'être admissible à l'exception relative aux FPI en 2019 ou au cours de toute année d'imposition ultérieure. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt — Exception relative aux FPI » de la notice annuelle.

Des règles similaires s'appliquent de manière à imposer l'équivalent du niveau d'imposition des entreprises à l'égard des gains hors portefeuille des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées. Ces règles



ne s'appliquent toutefois pas à une société en commandite si celle-ci est une « filiale exclue » au sens de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique « — Imposition de la société en commandite ».

Le reste du présent résumé est assujéti aux règles relatives aux EIPD énoncées ci-dessus et se fonde sur l'hypothèse que la FPI est admissible à la dispense relative aux FPI et que la société en commandite est une filiale exclue en tout temps.

**Si la FPI ou la société en commandite devaient devenir assujétiées aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu dont il est question ci-dessous pourraient, à certains égards, différer considérablement et défavorablement de ce qui est indiqué et, par conséquent, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les rendements après impôt de certains porteurs de parts.**

## **Imposition de la FPI**

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou ses pertes pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada. Pour l'application de la Loi de l'impôt, le revenu de la FPI comprendra, entre autres, les gains en capital imposables nets pour l'année en cause et la quote-part revenant à la FPI du revenu provenant de ses sociétés en commandite sous-jacentes pour l'exercice de ces dernières clos en même temps que l'année d'imposition de la FPI, que ce revenu soit ou non distribué à la FPI au cours de l'année d'imposition.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, la FPI peut déduire des frais administratifs et d'autres frais courants qu'elle aura engagés pour produire un revenu à partir de ses activités ou de ses biens, pour autant qu'ils soient raisonnables et par ailleurs déductibles, sous réserve des dispositions applicables de la Loi de l'impôt. La FPI peut également déduire les dépenses qu'elle aura engagées en rapport avec l'émission de ses parts, selon la méthode linéaire, sur une période de cinq ans (sous réserve de rajustements pour les années d'imposition abrégées).

La FPI pourra déduire de son revenu imposable pour une année d'imposition les montants, qui n'excèdent pas le montant qui constituerait autrement son revenu pour l'année, qu'elle devra payer aux porteurs de parts au cours de l'année en cause. Un montant sera considéré comme payable au cours d'une année d'imposition s'il est payé, au cours de l'année, par la FPI à un porteur de parts ou si, au cours de l'année, le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement du montant. Les conseillers juridiques ont été avisés par un haut dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que la FPI n'ait généralement pas d'impôt non remboursable à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Les conseillers juridiques ont été avisés par un haut dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que la FPI n'ait généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour distribuer ces montants au cours d'une année d'imposition précise, elle versera une ou plusieurs distributions en nature sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable au cours d'une année d'imposition aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu imposable pour l'année en cause.

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

Les pertes subies par la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais la FPI peut les déduire au cours des années ultérieures, conformément à la Loi de l'impôt. Si la FPI devait normalement être assujétiée à l'impôt à l'égard de ses gains en capital nets réalisés imposables pour une année d'imposition, elle aura le droit, à l'égard de cette année d'imposition, de réduire son obligation fiscale en fonction d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI au cours de l'année (ou de recevoir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition précise pourrait ne pas compenser complètement pour l'obligation fiscale de la FPI pour l'année d'imposition découlant du transfert de biens en espèces aux porteurs de parts demandant le rachat dans le cadre d'un rachat de parts. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI dans le cadre de ces rachats pourra, au gré des fiduciaires, être traitée à titre de gains en capital ou de revenu versés aux porteurs demandant le rachat et être comptabilisée en tant que gains en capital ou

revenus de ces porteurs. Ce revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu du porteur demandant le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables, selon le cas). Cependant, les modifications proposées annoncées le 19 mars 2019, si elles sont adoptées dans la forme proposée, empêcheraient en général la FPI de déduire une somme correspondante à l'égard d'une telle attribution dans le calcul du revenu de la FPI.

### **Imposition de la société en commandite**

La société en commandite devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent, ce qui est censé l'exonérer de l'impôt prévu par la Loi de l'impôt (y compris aux termes des règles relatives aux EIPD). En règle générale, chaque associé de la société en commandite, y compris la FPI, est tenu d'inclure (ou a le droit de déduire) dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de la société en commandite pour l'exercice de la société en commandite se terminant à la fin de l'année d'imposition de l'associé, que ce revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. Le caractère déductible des pertes attribuées à un commanditaire pourrait être limité par les règles relatives à la « fraction à risque » prévues par la Loi de l'impôt. À cette fin, le revenu réalisé ou la perte subie par la société en commandite seront calculés pour chaque exercice comme si la société en commandite constituait une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de la société en commandite, des déductions peuvent généralement être réclamées relativement aux frais administratifs et autres frais (y compris l'intérêt visant une dette de la société en commandite, s'il y a lieu) engagés pour obtenir un revenu d'une entreprise ou d'un bien, pourvu qu'ils ne constituent pas des immobilisations et qu'ils n'excèdent pas un montant raisonnable. Les immeubles initiaux acquis par la FPI dans le cadre de son PAPE (les « **immeubles initiaux** ») ont été, et certains autres immeubles pourraient être de temps à autre, acquis par la société en commandite avec report d'impôt de sorte que le coût fiscal de ces immeubles est inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition, le gain constaté par la société en commandite à des fins fiscales sera supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Aux fins des déductions pour amortissement (« **DPA** »), la fraction non amortie du coût en capital (la « **FNACC** ») des immeubles initiaux acquis par la société en commandite auprès de MPI correspondra aux montants que la société en commandite et MPI choisiront conjointement au moment de l'acquisition avec report d'impôt de ces immeubles. La FNACC de ces immeubles au moment de l'acquisition était inférieure à leur juste valeur marchande à ce moment. Par conséquent, les DPA que la société en commandite peut réclamer pour ces immeubles seront inférieures, et toute récupération des DPA réalisées à la disposition de ces immeubles seront supérieures, à celles qu'elle aurait pu obtenir si elle avait acquis ces immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Les revenus ou la perte de la société en commandite pour un exercice seront attribués aux associés de la société en commandite, y compris la FPI, en fonction de leur quote-part du revenu ou de la perte, comme le prévoit la convention de société en commandite, sous réserve des règles détaillées prévues par la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions versées aux associés (y compris la FPI) en excédent du revenu de la société en commandite pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans la société en commandite correspondant au montant de l'excédent, comme il est décrit précédemment. Si le prix de base rajusté des parts de la société en commandite d'un commanditaire à la fin d'une année d'imposition représente un montant négatif, l'associé sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant pour l'année en cause et le prix de base rajusté des parts de l'associé dans la société en commandite au début de l'année d'imposition suivante sera alors nul.

### **Imposition des porteurs**

#### ***Distributions de la FPI***

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

Pourvu que les choix appropriés soient faits par la FPI, les gains en capital imposables nets réalisés par la FPI qui sont payables à un porteur demeureront des gains en capital imposables pour ces porteurs aux fins de la Loi

de l'impôt. La portion non imposable de tout gain en capital net réalisé de la FPI qui est payable à un porteur pour une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année en cause. Tout autre montant en excédant de la quote-part revenant à un porteur du revenu net de la FPI pour une année d'imposition qui est payable à un porteur au cours de l'année en question (autrement qu'à titre de produit de disposition des parts ou d'une portion de celui-ci) ne devrait généralement pas être inclus dans le revenu du porteur pour l'année, mais il réduira le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement inférieur à zéro, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif et le prix de base rajusté des parts pour le porteur sera majoré du montant de ce gain en capital réputé réalisé.

### *Disposition des parts*

À la disposition ou la disposition réputée de parts par un porteur, que ce soit dans le cadre d'un rachat ou d'une autre façon, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit de disposition (à l'exception de tout montant payable par la FPI qui représente un montant devant normalement être inclus dans le revenu du porteur, tel qu'il est décrit aux présentes) et le prix de base rajusté global des parts du porteur immédiatement avant cette disposition majoré des frais raisonnables liés à la disposition.

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

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

### *Gains et pertes en capital*

En vertu de la Loi de l'impôt, la moitié des gains en capital réalisés par un porteur à la disposition de parts et le montant de tout gain en capital net imposable désigné en faveur du porteur par la FPI seront inclus dans le revenu du porteur en tant que gain en capital imposable. La moitié des pertes en capital (une « **perte en capital déductible** ») subies à la disposition d'une part sera déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année de la disposition, et l'excédent des pertes en capital déductibles par rapport aux gains en capital imposables pourra faire l'objet d'un report sur les trois années d'imposition antérieures ou d'un report sur n'importe quelle année d'imposition ultérieure et pourra être appliqué à l'égard des gains en capital nets imposables de ces années, sous réserve des règles détaillées figurant dans la Loi de l'impôt.

### *Impôt remboursable*

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

### *Impôt minimum de remplacement*

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

## **FACTEURS DE RISQUE**

**Un placement dans les parts offertes et dans les activités de la FPI comporte certains risques, que les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement avant d'investir dans les parts offertes. Outre les risques décrits dans les présentes, il y a lieu de se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de 2018 et à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle, lesquels sont intégrés par renvoi dans le prospectus avec supplément aux fins du présent placement.**

### **Risques liés au placement**

#### *Moment choisi pour l'investissement du produit net*

La FPI prévoit affecter le produit net tiré du placement de la manière décrite à la rubrique « Emploi du produit ». Dans la mesure où le produit net tiré du placement n'est pas affecté en temps utile à de telles fins, il pourrait demeurer inutilisé, ce qui aurait un effet dilutif pour les porteurs de parts.

#### *Admissibilité aux fins de placement*

Rien ne garantit que les parts continueront de constituer des placements admissibles pour les régimes exonérés en vertu de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt prévoit des sanctions advenant l'acquisition ou la détention de placements non admissibles ou interdits par les régimes exonérés.

### **Risques liés aux acquisitions**

#### *Les acquisitions pourraient ne pas être réalisées*

La date de clôture surviendra avant la réalisation des acquisitions. La clôture du placement n'est pas conditionnelle à la réalisation des acquisitions. Rien ne garantit que les acquisitions seront réalisées selon des modalités ou des échéanciers identiques à ceux qui sont énoncés dans le présent supplément de prospectus, si tant est qu'elles le soient. Si les acquisitions ne sont pas réalisées tel que prévu, la FPI ne tirera pas des acquisitions les avantages qui sont décrits dans le présent supplément de prospectus et pourrait subir des conséquences défavorables, y compris la perte de la confiance des investisseurs.

*À la réalisation des acquisitions, la FPI prendra indirectement en charge des responsabilités connexes ou associées à celles-ci.*

La FPI pourrait prendre en charge des responsabilités à l'égard de chacune des acquisitions, voire de lourdes responsabilités, dont elle n'a pas connaissance. Il pourrait exister des responsabilités, notamment en vertu de la législation environnementale applicable, que la FPI n'a pu découvrir ou qu'elle n'a pas été en mesure de quantifier dans le cadre de sa vérification diligente. La découverte ou l'évaluation ultérieure de toute autre responsabilité importante pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière ou les perspectives de la FPI, dont une diminution de la valeur des actifs acquis ou l'incapacité de financer ou d'aliéner ces actifs à des conditions acceptables.

#### *Indemnités en faveur de la FPI*

Les déclarations et garanties fournies par les vendeurs dans le cadre de chacune des acquisitions sont habituelles pour une opération de type « tel quel ». Toutefois, rien ne garantit un recouvrement approprié, par la FPI, auprès des vendeurs en cas de manquement aux déclarations, aux garanties et aux engagements fournis par les vendeurs aux termes des conventions donnant lieu aux acquisitions.

### *La FPI pourrait ne pas réaliser le rendement prévu sur les acquisitions*

Les acquisitions comportent des risques qui pourraient avoir une incidence importante et défavorable sur le plan d'affaires de la FPI, notamment l'incapacité de tirer des acquisitions les résultats que la FPI en attend. Bien que la direction estime que les acquisitions atteindront des résultats en conformité avec la prise de risque, cette conclusion est fondée sur certaines hypothèses (notamment des hypothèses portant sur le résultat d'exploitation net attendu et les revenus sous forme de frais de gestion connexes) et ne doit pas être considérée comme une garantie du rendement ou des résultats futurs. Si les acquisitions ne donnaient pas les résultats que la FPI en attend, il pourrait y avoir une baisse du cours des titres de la FPI, une obligation de payer certains frais liés aux acquisitions et une perte de la confiance des investisseurs.

### **PROMOTEUR**

Puisque MPI a pris l'initiative de fonder et de constituer la FPI, elle a été un promoteur de la fiducie aux fins du PAPE de la FPI conformément à la législation en valeurs mobilières applicable. En date des présentes, MPI, par l'intermédiaire du porteur de la participation conservée, détient environ 20 859 410 parts de SEC de catégorie B qui sont économiquement équivalentes à des parts et sont échangeables contre celles-ci, ce qui représente une participation d'environ 56,8 % dans la FPI. À la clôture du placement, le porteur de la participation conservée détiendra une participation d'environ 47,0 % dans la FPI (ou d'environ 45,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement). MPI, par l'intermédiaire du porteur de la participation conservée, détient également la totalité des parts spéciales comportant droit de vote en circulation de la FPI.

De l'information additionnelle au sujet de MPI, y compris la nature et la somme de toute valeur reçue ou devant être reçue par la FPI de MPI ou par MPI de la FPI, ou de tout actif acquis, directement ou indirectement, par la FPI auprès de MPI ou par MPI auprès de la FPI, est présentée dans la notice annuelle à la rubrique « Ententes conclues avec Minto » et dans le présent supplément de prospectus à la rubrique « Faits récents — Opération visant le LYM ».

### **EXPERTS**

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement sont examinées par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l. pour le compte des preneurs fermes. À la date des présentes, les associés et les avocats salariés de chaque cabinet sont les propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de un pour cent des titres de la FPI et des personnes ayant un lien avec elle ou des membres de son groupe.

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

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, de Toronto, en Ontario. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est indépendante de la FPI au sens des règles de déontologie pertinentes et de leur interprétation prescrite par les ordres professionnels compétents du Canada et au sens de toute loi ou de tout règlement applicable.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts offertes est Société de fiducie AST (Canada), à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario.

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

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

## GLOSSAIRE

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

« **acquisitions** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Structure du capital consolidé de la FPI ».

« **ajustements** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Structure du capital consolidé de la FPI ».

« **ARC** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **billets de rachat** » désigne des billets subordonnés non garantis de la FPI ou d'une filiale de la FPI dont la date d'échéance et le taux d'intérêt sont déterminés au moment de leur émission par les fiduciaires; ces billets prévoient que la FPI ou la filiale, selon le cas, a le droit, en tout temps, de rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans avis ni prime.

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

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

« **CELI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

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

« **commissions des valeurs mobilières** » désigne chaque commission des valeurs mobilières ou autorité en valeurs mobilières des provinces et des territoires dans lesquels la FPI est un émetteur assujéti.

« **complexe LYM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le LYM ».

« **complexe The Quarters** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Financement de The Quarters ».

« **convention de prise ferme** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus, selon la description donnée à la rubrique « Mode de placement ».

« **convention de société en commandite** » désigne la convention de société en commandite modifiée et mise à jour de la société en commandite datée du 27 juin 2018.

« **coteneurs de livres** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

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

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

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

« **DPA** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la société en commandite ».

« **EIPD** » désigne une EIPD-fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée au sens des règles relatives aux EIPD.

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

« **états financiers de l'exercice 2018** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **exception relative aux FPI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de fiducie de la FPI — Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier ».

« **facilité de crédit** » désigne la facilité de crédit renouvelable garantie en faveur de la FPI d'un maximum de 150 millions de dollars.

« **FERR** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI à l'occasion.

« **filiale** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la Règle 45-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario sur les *dispenses relatives aux prospectus et à l'inscription en Ontario*.

« **financement de The Quarters** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Financement de The Quarters ».

« **FNACC** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la société en commandite ».

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

« **HOOPP** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le LYM ».

« **immeuble Rockhill** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le Rockhill ».

« **immeubles initiaux** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la société en commandite ».

« **Loi de 1933** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de 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, dans leur version modifiée.

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

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

« **MPI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

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

« **opération visant le LYM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le LYM ».

« **opération visant le Rockhill** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le Rockhill ».

« **option de surallocation** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus, selon la description donnée à la rubrique « Mode de placement ».

« **PAPE** » désigne le premier appel public à l'épargne de la FPI fait le 3 juillet 2018.

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

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

« **parts de SEC de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite.

« **parts de SEC de catégorie C** » désigne les parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite.

« **parts offertes** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

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

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

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

« **porteur de la participation conservée** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **porteur de parts** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

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

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

« **prospectus avec supplément** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

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

« **rapport de gestion de 2018** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » est une mesure financière non conforme aux normes IFRS qui est obtenue en divisant l'endettement par la valeur comptable brute, où endettement désigne l'endettement total portant intérêt de la FPI composé des prêts hypothécaires, des parts de SEC de catégorie C et des montants prélevés sur la facilité de crédit, compte tenu des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, et où valeur comptable brute désigne, à tout moment, le plus élevé des montants entre : A) la valeur des actifs de la FPI et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est indiquée dans son plus récent bilan consolidé préparé conformément aux Normes internationales d'information financière, et B) le coût historique des immeubles de placement, majoré (i) de la valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, (ii) de la valeur comptable des créances hypothécaires, et (iii) du coût historique des autres actifs et investissements utilisés dans le cadre des activités.

« **REEE** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **REEI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **REER** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

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

« **Règlement 61-101** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Opération visant le LYM ».



« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de fiducie de la FPI — Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier ».

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

« **SCHL** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents — Financement de The Quarters ».

« **SEDAR** » a le sens qui est attribué à ce terme à la page de couverture du présent supplément de prospectus.

« **société en commandite** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Activités de la FPI ».

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

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

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

## **ATTESTATION DE LA FPI**

Le 8 avril 2019

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.

### **MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

(signé) Michael Waters  
Chef de la direction

(signé) Julie Morin  
Chef des finances

Pour le compte du conseil des fiduciaires

(signé) Roger Greenberg  
Fiduciaire

(signé) Simon Nyilassy  
Fiduciaire

## **ATTESTATION DU PROMOTEUR**

Le 8 avril 2019

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.

### **MINTO PROPERTIES INC.**

(signé) Michael Waters  
Chef de la direction

(signé) Robert Pike  
Président

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 8 avril 2019

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.

### VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) Derek Dermott  
Directeur général

### BMO NESBITT BURNS INC.

(signé) Jonathan Li  
Directeur général

### MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(signé) Mark Johnson  
Directeur général

### RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) Julian K. Schonfeldt  
Directeur

### SCOTIA CAPITAUX INC.

(signé) Charles Vineberg  
Directeur

### FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) Andrew Wallace  
Directeur général

### CORPORATION CANACCORD GENUITY

(signé) Dan Sheremeto  
Directeur général

### VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

(signé) Mark Edwards  
Directeur général

### RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) Lucas Atkins  
Directeur général

### INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) Dennis Kunde  
Directeur général