

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « supplément de prospectus »), dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 5 avril 2017 auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée (le « prospectus préalable de base »), et dans chaque document réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base ou dans le présent supplément de prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. 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 aux présentes n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni de la législation en valeurs mobilières étatique et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent pas être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis.

L'information intégrée par renvoi 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 CT Real Estate Investment Trust au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) Canada M4P 2V8 (téléphone : 416 480-8225) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS (AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ DATÉ DU 5 AVRIL 2017)

Nouvelle émission et reclassement

Le 21 novembre 2018



CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

264 993 250 \$

21 115 000 parts

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base, vise le placement (le « **placement** ») de 21 115 000 parts de fiducie (les « **parts** ») de CT Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») au prix de 12,55 \$ la part (le « **prix d'offre** »). Le placement est effectué aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 21 novembre 2018 (la « **convention de prise ferme** ») entre la FPI, Immobilière Canadian Tire Limitée (« **Immobilière CT** »), Canadian Tire Holding III Limited Partnership (« **Holdings LP** », désignée collectivement avec Immobilière CT, les « **porteurs de parts vendeurs** »), chacune appartenant directement ou indirectement en exclusivité à La Société Canadian Tire Limitée (désignée, collectivement avec ses filiales, « **SCT** »), et RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Canaccord Genuity, Raymond James Ltée, Marchés mondiaux Citigroup Canada inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., J.P. Morgan Valeurs Mobilières Canada Inc. et MUFG Securities (Canada), Ltd. (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Voir « Porteurs de parts vendeurs ». Le placement porte sur 5 179 000 parts nouvellement émises (les « **parts nouvelles** ») et le reclassement par les porteurs de parts vendeurs de 15 936 000 parts au total (les « **parts reclassées** », désignées collectivement avec les parts nouvelles, les « **parts initiales** »).

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la **TSX** ») et y sont négociées sous le symbole « CRT.UN ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts nouvelles placées aux termes du présent supplément de prospectus. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 21 février 2019. Le cours de clôture des parts à la TSX le 19 novembre 2018, soit le jour de bourse de l'annonce du placement, était de 12,97 \$.

	<u>Prix d'offre</u> ⁽¹⁾	<u>Rémunération des preneurs fermes</u> ⁽²⁾	<u>Produit net</u> ⁽³⁾
Part nouvelle	12,55 \$	0,502 \$	12,048 \$
Total du placement des parts nouvelles ⁽⁴⁾	64 996 450 \$	2 599 858 \$	62 396 592 \$
Part reclassée	12 55 \$	0,502 \$	12,048 \$
Total du reclassement ⁽⁴⁾	199 996 800 \$	7 999 872 \$	191 996 928 \$

Notes :

- (1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la FPI, les porteurs de parts vendeurs et les preneurs fermes.
- (2) En contrepartie des services rendus par eux à l'occasion du placement, la FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération totale de 2 599 858 \$, soit 4,0 % du produit brut tiré de la vente des parts nouvelles, et les porteurs de parts vendeurs ont convenu de leur verser une rémunération totale de 7 999 872 \$, soit 4,0 % du produit brut tiré de la vente des parts reclassées. Voir « Mode de placement ».
- (3) Après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais du placement supportés par la FPI et les porteurs de parts vendeurs estimés à 490 000 \$ qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront acquittés sur le produit brut du placement par la FPI et les porteurs de parts vendeurs en proportion du nombre de parts initiales qu'ils auront respectivement vendues dans le placement.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation de parts nouvelles** ») qui leur permet d'acheter jusqu'à 796 000 parts supplémentaires (les « **parts nouvelles surallouées** ») et Immobilière CT a accordé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation de parts reclassées** », désignée collectivement avec l'option de surallocation de parts nouvelles, (l'« **option de surallocation** ») qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 992 000 parts supplémentaires (les « **parts reclassées surallouées** », désignées collectivement avec les parts nouvelles surallouées, les « **parts surallouées** »), dans chaque cas, qu'ils peuvent exercer à tout moment, en totalité ou en partie, dans les 30 jours suivant la clôture du placement à des conditions identiques à celles énoncées aux présentes, uniquement afin de couvrir les éventuelles surallocations et de stabiliser les cours du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes, le produit net (avant déduction des frais du placement) revenant à la FPI et le produit net (avant déduction des frais du placement) revenant à Immobilière CT totaliseront respectivement 299 982 650 \$, 11 999 306 \$, 71 986 800 \$ et 215 996 544 \$. Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base, vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts nouvelles surallouées émises et vendues et des parts reclassées surallouées vendues à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts surallouées les acquiert en vertu du présent supplément de prospectus et du prospectus préalable de base, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Voir « Mode de placement ». Les parts initiales et les parts surallouées sont ci-après désignées collectivement les « **parts offertes** ».

Position des preneurs fermes	Nombre de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	2 788 000 parts surallouées	30 jours à compter de la clôture du placement	12,55 \$ par part surallouée

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques dont les souscripteurs ou les acquéreurs éventuels doivent tenir compte. Voir « Facteurs de risque ».

Le rendement après impôt que procure un placement dans les parts aux porteurs de parts de la FPI (les « **porteurs de parts** ») assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra, en partie, de la composition, sur le plan fiscal, des distributions versées par la FPI, dont certaines tranches pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital à imposition différée (c.-à-d. des remboursements qui, initialement, ne sont pas imposables mais réduisent le prix de base rajusté des parts du porteur). La composition de la tranche des distributions d'encaisse dont l'imposition est différée peut évoluer au fil du temps et ainsi modifier le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Voir « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ». Au moment de la clôture du placement et au moment de la clôture de l'option de surallocation, si elle est exercée, les

hypothèses, restrictions et limites énoncées à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » s'appliqueront à tout investissement fait dans les parts offertes.

Le siège de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4P 2V8.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts offertes visées par le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission et leur vente par la FPI, leur vente par les porteurs de parts vendeurs et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions énoncées dans la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Stikeman Elliot S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI et des porteurs de parts vendeurs, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. **Les preneurs fermes peuvent offrir les parts à un prix inférieur au prix d'offre.** Voir « Mode de placement ».

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont membres du groupe de banques qui ont consenti à la FPI des lignes de crédit de 300 millions de dollars (la « facilité de crédit »). En outre, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux Citigroup Canada inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., J.P. Morgan Valeurs Mobilières Canada Inc. et MUFG Securities (Canada), Ltd. sont membres du groupe de banques qui ont directement ou indirectement consenti à la SCT des lignes de crédit d'un capital total d'environ 4,225 milliards de dollars. Par conséquent, la FPI et chacun des porteurs de parts vendeurs peuvent être considérés comme un « émetteur associé » de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux Citigroup Canada inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., J.P. Morgan Valeurs Mobilières Canada Inc. et MUFG Securities (Canada), Ltd. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Voir « Mode de placement ».

Les preneurs fermes ont avisé la FPI et les porteurs de parts vendeurs qu'ils peuvent effectuer, dans le cadre du placement et sous réserve des lois applicables, des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à des niveaux autres que ceux qui se seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Si elles sont entreprises, ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Voir « Mode de placement ».

Les souscriptions de parts offertes seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Sous réserve des conditions de clôture habituelles, la clôture du placement aura lieu vers le 28 novembre 2018 ou à toute autre date dont auront convenu la FPI, les porteurs de parts vendeurs et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 30 novembre 2018. En présumant que la clôture du présent placement ait lieu le 28 novembre 2018, la première distribution d'encaisse à laquelle les souscripteurs ou acquéreurs des parts initiales dans le cadre du présent placement auront le droit de participer sera celle du mois de novembre 2018. La date de référence prévue sera le 30 novembre 2018 et la date de paiement, le 17 décembre 2018. Comme il a déjà été annoncé par la FPI, le taux de distribution annuel de la FPI passera de 0,728 \$ à 0,7572 \$ par part, soit de 0,06067 \$ à 0,0631 \$ par part mensuellement, à compter de la distribution du 15 janvier 2019 versée aux porteurs inscrits le 31 décembre 2018.

Les inscriptions et les transferts de parts offertes seront effectués par voie électronique au moyen du système d'inscription en compte seulement administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. ou son ayant droit (la « CDS »). Les propriétaires véritables des parts offertes ne recevront pas, sauf dans certains cas limités, de certificats papier attestant leur droit de propriété dans les parts offertes. Voir « Mode de placement ».

Sauf si le contexte exige un autre sens, le terme « FPI » dans le présent supplément de prospectus désigne CT Real Estate Investment Trust et ses filiales regroupées, y compris CT REIT Limited Partnership (la « Société »).

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	S-2
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	S-3
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	S-3
MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR	S-4
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	S-5
MONNAIE	S-5
LA FPI.....	S-5
FAITS RÉCENTS	S-6
MODIFICATIONS IMPORTANTES APPORTÉES À LA STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	S-6
MODE DE PLACEMENT	S-6
EMPLOI DU PRODUIT	S-9
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	S-10
FOURCHETTE DES COURS DES PARTS ET VOLUME DES OPÉRATIONS SUR CELLES-CI.....	S-11
PORTEURS DE PARTS VENDEURS.....	S-11
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	S-12
FACTEURS DE RISQUE	S-18
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	S-19
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	S-19
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	S-19
ATTESTATIONS DE LA FPI ET DU PROMOTEUR	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-2

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base uniquement aux fins du placement des parts offertes.

Les documents suivants déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités analogues de chaque province et territoire du Canada sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la FPI datée du 12 février 2018 pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (la « **notice annuelle** »);
- b) les états financiers consolidés audités de la FPI aux 31 décembre 2017 et 2016 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes et le rapport de l'auditeur s'y rapportant (les « **états financiers annuels** »);
- c) le rapport de gestion se rapportant aux états financiers annuels (désigné, conjointement avec le rapport de gestion intermédiaire, le « **rapport de gestion** »);
- d) les états financiers intermédiaires non audités de la FPI au 30 septembre 2018 et pour les périodes de six et de neuf mois terminées les 30 septembre 2018 et 2017, ainsi que les notes s'y rapportant (les « **états financiers intermédiaires** »);
- e) le rapport de gestion se rapportant aux états financiers intermédiaires (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- f) l'avis de convocation à l'assemblée annuelle et la circulaire d'information de la direction de la FPI datés du 5 mars 2018;
- g) le modèle du sommaire des modalités portant sur les parts offertes daté du 19 novembre 2018 (les « **documents de commercialisation** »);
- h) la déclaration de changement important datée du 21 novembre 2018 portant sur le placement.

Toute déclaration contenue dans le prospectus préalable de base, dans le présent supplément de prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement des parts offertes sera réputée modifiée ou remplacée, dans le présent supplément de prospectus, pour autant qu'une déclaration contenue dans les présentes, dans le prospectus préalable de base ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base modifie ou remplace la déclaration en question. La nouvelle déclaration ne doit pas nécessairement préciser qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni inclure toute autre information énoncée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée sera réputée faire partie du présent supplément de prospectus uniquement sous sa forme ainsi modifiée ou remplacée. La modification ou le remplacement d'une déclaration ne peut être considéré comme un aveu, à quelque fin que ce soit, que la déclaration modifiée ou remplacée constituait, au moment où elle a été faite, une déclaration fautive ou trompeuse portant sur un fait important ou une omission d'énoncer un fait important qui doit être énoncé ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite.

Les documents de la nature de ceux dont il est fait mention aux alinéas a) à g) ci-dessus, les déclarations de changement important (autres que les déclarations de changement importantes confidentielles, s'il y a lieu), les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents présentant de l'information additionnelle ou mise à jour et qu'il peut être obligatoire d'intégrer par renvoi dans les présentes en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable, qui sont déposés par la FPI auprès des autorités en valeurs mobilières des provinces et territoires du Canada après la date du présent supplément de prospectus, mais avant la fin du placement, sont réputés intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent supplément de prospectus ni du prospectus préalable de base pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par une déclaration qui figure dans le présent supplément de prospectus ou dans une modification de celui-ci. Le « modèle » de tout « document de commercialisation » (selon la définition donnée à ces expressions dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui se rapporte au présent placement et qui est déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités analogues dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada entre la date des présentes et la fin du placement des parts offertes en vertu du présent supplément de prospectus (y compris une modification ou une version modifiée des documents de commercialisation) est réputé intégré par renvoi dans les présentes et dans le prospectus préalable de base.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent supplément de prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi contiennent de l'information prospective qui rend compte des attentes actuelles de la direction à l'égard de questions telles que les résultats financiers et opérationnels futurs de la FPI. Les déclarations prospectives sont faites dans le but de fournir des renseignements au sujet des attentes et des projets actuels de la direction et afin de permettre aux investisseurs éventuels et à d'autres personnes de mieux comprendre la situation financière, les résultats opérationnels et le contexte opérationnel prévus de la FPI. Les lecteurs sont mis en garde que ces renseignements pourraient ne pas convenir à d'autres fins.

Les déclarations contenues dans le présent supplément de prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi qui ne portent pas sur des faits historiques peuvent constituer de l'information prospective, en particulier les déclarations qui concernent ce qui suit : la date de clôture prévue du placement, l'emploi du produit du placement, la capacité de la FPI de réaliser ses stratégies de croissance; la politique en matière de distributions de la FPI et les distributions à verser aux porteurs de parts de la FPI ou aux porteurs de parts de la Société et des autres sociétés en commandite éventuellement devenues des filiales de la FPI, ainsi que le moment de ces distributions et les dates de référence de celles-ci; la stratégie en matière de capital de la FPI et son incidence sur le rendement financier de la FPI; la possibilité pour la FPI d'obtenir du financement par emprunt et/ou par actions; les pratiques futures de gouvernance de la FPI; l'évolution future de la législation et de la réglementation qui pourrait avoir une incidence sur la FPI; le traitement fiscal prévu de la FPI et de ses distributions aux porteurs de parts; la capacité de la FPI de respecter ses obligations stipulées; la capacité de la FPI d'accroître ses actifs, d'effectuer des acquisitions rentables, d'aménager ses immeubles, ou d'en intensifier l'utilisation de même que sa capacité de participer avec la SCT à l'aménagement ou à l'intensification de l'utilisation des immeubles (définis ci-après); la capacité de la FPI de mener à bien tous les projets annoncés de manière rentable et d'obtenir toutes les approbations, les contrats de location et les financements nécessaires; les activités d'investissement et les dépenses en immobilisations de la FPI visant à financer les acquisitions et les activités d'aménagement; la juste valeur des immeubles de la FPI et l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; les engagements, éventualités et principaux risques de la FPI; la capacité de la FPI d'être considérée comme une « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR, et comme une « fiducie de placement immobilier », au sens des règles qui s'appliquent aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées dans la LIR (définie ci-après); les taux d'intérêt à l'heure actuelle et à l'avenir; la relation de la FPI avec la SCT, notamment en ce qui a trait à : (i) la participation conservée par la SCT dans la FPI, (ii) les divers services que la SCT fournit à la FPI (directement ou indirectement) et (iii) certaines autres ententes commerciales visant des occasions d'acquisition et d'aménagement futures. La FPI a fondé les déclarations prospectives sur des facteurs et des hypothèses concernant des événements et des tendances financières futurs qui, selon elle, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa stratégie commerciale et ses besoins financiers, y compris le fait que l'économie canadienne demeurera stable au cours des 12 prochains mois, que l'inflation demeurera relativement faible, que les lois fiscales canadiennes ainsi que leur interprétation et application resteront les mêmes, que les conditions au sein du marché immobilier, notamment la concurrence en ce qui concerne les acquisitions, demeureront les mêmes qu'à l'heure actuelle, que les marchés des capitaux canadiens permettront à la FPI d'avoir accès à du financement par emprunt et/ou par actions à des taux raisonnables, au besoin, et que la SCT continuera à faire affaire avec la FPI conformément à ce qui est indiqué dans le présent supplément prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi.

L'information prospective se reconnaît souvent, mais pas toujours, par l'emploi de termes comme « s'attendre à », « avoir l'intention de », « croire », « estimer », « planifier », « prévoir », « perspective », « prévision », « compter », « continuer », « possible », « éventuel », « continue » et « en cours », éventuellement employés à la forme négative, au futur ou au conditionnel, ou d'autres expressions similaires. L'information prospective repose sur les hypothèses posées par la direction, les estimations et les analyses qu'elle a faites, les opinions qu'elle a acquises de manière raisonnable à la lumière de son expérience et de sa perception des tendances,

de la situation actuelle et de l'évolution prévue, ainsi que sur d'autres facteurs qu'elle estime appropriés et raisonnables à la date à laquelle l'information en question est donnée.

De par sa nature, l'information prospective oblige la direction à poser des hypothèses et comporte des risques et des incertitudes, d'où la possibilité que ces hypothèses, estimations, analyses, opinions et avis se révèlent inexacts et que les attentes et les projets de la FPI ne se réalisent pas. Parmi les opinions de la direction qui pourraient se révéler inexacts, on compte celles concernant notamment la conjoncture économique, la situation financière, la stratégie d'entreprise, la disponibilité des acquisitions, les budgets, les dépenses en immobilisations, les résultats financiers, les impôts, les taxes, les plans, les objectifs fixés par la FPI ou la concernant. Plus particulièrement, les déclarations concernant les acquisitions, les aménagements, l'intensification de l'usage, les distributions, les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et les occasions à venir de la FPI, la poursuite de la participation de la SCT dans la FPI ou avec le secteur immobilier constituent des déclarations prospectives. Bien que la FPI soit d'avis que l'information prospective figurant dans le présent supplément de prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi repose sur des renseignements, des hypothèses et des opinions qui sont à jour, raisonnables et complets, cette information est nécessairement tributaire d'un certain nombre de facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des attentes et des projets de la direction. Parmi ces facteurs, dont beaucoup échappent à la volonté de la FPI et dont les répercussions sont difficilement prévisibles, on retrouve : (i) le marché, y compris les changements dans la conjoncture économique, les conditions de la concurrence, les taux d'intérêt et les taux d'imposition; (ii) le rendement financier et les résultats d'exploitation futurs de la SCT; (iii) les risques et les incertitudes liés à l'impartition d'activités commerciales, à la gestion et à l'aménagement des immeubles, à la responsabilité environnementale et aux perturbations des activités.

Les principaux risques et incertitudes et les hypothèses essentielles utilisées afin d'établir l'information prospective, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des prédictions, des prévisions, des projections, des attentes ou des conclusions, sont décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, du prospectus préalable de base, de la notice annuelle et du rapport de gestion.

La FPI avise le lecteur que la liste des hypothèses et facteurs importants qui précèdent n'est pas exhaustive et que d'autres facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur ses résultats. Les investisseurs éventuels et les autres lecteurs sont priés de porter une attention particulière aux risques, incertitudes, facteurs et hypothèses qui précèdent lorsqu'ils évaluent l'information prospective, à laquelle ils ne doivent pas se fier indûment. Les déclarations prospectives ne tiennent pas compte de l'effet que des opérations, des éléments non récurrents ou d'autres éléments exceptionnels annoncés ou se produisant après la présentation des déclarations prospectives peuvent avoir sur les résultats de la FPI. Par exemple, elles ne tiennent pas compte de l'effet des aliénations, acquisitions, radiations d'actifs ou autres charges annoncées ou se produisant après la date à laquelle les déclarations ont été faites. L'information prospective figurant dans le présent supplément de prospectus est fondée sur certains facteurs et certaines hypothèses arrêtés en date des présentes ou du document pertinent qui y est intégré par renvoi, s'il y a lieu. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables le requièrent, la FPI n'a aucune obligation de mettre à jour l'information prospective écrite ou verbale, qui peut être fournie à l'occasion par elle ou en son nom, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou autrement. Les documents que la FPI a déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, notamment la notice annuelle et le rapport de gestion, contiennent d'autres renseignements au sujet de ces hypothèses, de ces risques et de ces incertitudes.

MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR

Certains documents intégrés par renvoi aux présentes font mention de mesures financières non définies par les IFRS, y compris, sans s'y limiter, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables, les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur. Ce sont les principaux indices de rendement que la direction utilise pour surveiller et évaluer le rendement de la FPI quant à l'atteinte de son objectif principal, soit la création de valeur pour les porteurs de parts. Ces mesures ne sont pas définies par les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), également désignées comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada (« PCGR »), et, par conséquent, ne devraient pas être considérées comme des mesures de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés conformément aux IFRS. En outre, les principaux indices de rendement utilisés par la direction pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Le calcul du bénéfice net selon les IFRS nécessite également l'exercice du jugement;

par ailleurs, il existe des différences importantes de méthodes comptables entre les entités cotées en Bourse au Canada. Par conséquent, le bénéfice net présenté par la FPI pourrait ne pas être comparable au bénéfice net présenté par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Pour obtenir de l'information additionnelle sur les principaux indices de rendement opérationnel et non définis par les PCGR utilisés par la direction, de même que pour des rapprochements avec les mesures définies par les PCGR les plus comparables, veuillez vous reporter au rapport de gestion de la FPI.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis du cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de la FPI et des porteurs de parts vendeurs, et de l'avis du cabinet Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseiller juridique des preneurs fermes, selon les dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application (la « **LIR** »), à condition que, à la date de clôture du placement, (i) la FPI soit admissible comme « fiducie de fonds commun de placement » au sens donné à ce terme dans la LIR ou (ii) les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au sens donné à ce terme dans la LIR (comme l'est actuellement la Bourse de Toronto), les parts initiales seront, à la date de clôture du placement, et les parts surallouées seront, à la clôture de l'option de surallocation, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (« **REEE** »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« **REEI** »), des comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») et des régimes de participation différée aux bénéfices.

Même si les parts offertes peuvent être des placements admissibles pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, le rentier d'un REER ou d'un FERR, ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale prévue par la LIR si les parts offertes constituent un « placement interdit » (au sens de la LIR) pour le CELI, le REER, le FERR, le REEI ou le REEE en question. Les parts offertes ne seront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE si a) le titulaire du CELI ou du REEI, ou le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur du REEE, selon le cas, (i) n'a pas de lien de dépendance avec la FPI au sens de la LIR et (ii) n'a pas une « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la LIR) dans la FPI ou b) si les parts constituent des « biens exclus » (au sens de l'alinéa 207.01(1) de la LIR) pour un CELI, un REER, un FERR, un REEI ou un REEE. Les investisseurs qui comptent détenir des parts dans un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI doivent consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts offertes constituent des placements interdits dans leur situation particulière.

MONNAIE

Dans les présentes, les sommes d'argent sont exprimées en dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital fixe, non constituée en société par actions, établie aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 15 juillet 2013, dans sa version modifiée et mise à jour le 22 octobre 2013, sous le régime des lois de l'Ontario. Le siège et le principal établissement de la FPI est situé au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4P 2V8. La FPI a été constituée pour détenir en propriété des immeubles commerciaux productifs de revenus situés principalement au Canada. La FPI exerce ses activités depuis le 23 octobre 2013.

La FPI est indirectement propriétaire, par l'entremise de la Société, d'un portefeuille de 341 immeubles répartis dans tout le Canada. Le portefeuille est composé de 325 immeubles de détail, de quatre centres de distribution, d'un immeuble commercial à usage mixte et de 11 immeubles en voie de développement (collectivement, les « **immeubles** »). Les immeubles de détail, les centres de distribution et l'immeuble commercial à usage mixte ont une superficie locative brute (« **SLB** ») d'environ 26,4 millions de pieds carrés au total. Les immeubles de détail comprennent (i) 270 immeubles à locataire unique; (ii) 51 immeubles à locataire multiple comptant un magasin Canadian Tire à titre de locataire clé (trois desquels sont des centres commerciaux fermés); et (iii) quatre immeubles à plusieurs locataires ne comptant pas de magasin Canadian Tire à titre de locataire clé. Les 309 magasins Canadian Tire dont la FPI est propriétaire (deux desquels sont classés comme des immeubles en développement, mais qui demeurent opérationnels) ont une SLB variant d'environ 12 000 pieds carrés à 198 000 pieds carrés. Au 30 septembre 2018, soit la date des états financiers intermédiaires, environ 94,5 % de la SLB des immeubles était louée par la SCT.

La FPI a pour principal objectif de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en produisant des distributions de liquidités mensuelles fiables, soutenues, croissantes et avantageuses sur le plan fiscal. Pour atteindre cet objectif, la direction tente

principalement d'accroître les actifs de la FPI tout en augmentant ses flux de trésorerie liés aux opérations ajustées. La croissance future devrait être assurée par différents moyens, dont ceux qui suivent : (1) les contrats de location des magasins Canadian Tire du portefeuille actuel prévoient des hausses contractuelles d'environ 1,5 % par année, en moyenne, au cours de la période initiale des contrats de location, qui sont d'une durée moyenne pondérée restante d'environ 11 ans; (2) la FPI a des accords contractuels avec la SCT en vertu desquels la FPI a un droit de première offre sur tous les immeubles actuels et futurs de la SCT qui satisfont aux critères d'investissement de la FPI; elle a également des droits de préférence, sous réserve de certaines exceptions, qui lui permettent de participer à des projets d'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail ou d'acquérir de tels immeubles; (3) la FPI continuera à tirer profit de sa relation avec la SCT pour être au fait des occasions d'acquérir des immeubles et de réaliser des projets d'aménagement qui s'offrent dans les différents marchés du Canada.

De plus amples renseignements sur la FPI et ses activités figurent dans la notice annuelle, qui est intégrée par renvoi aux présentes.

FAITS RÉCENTS

Depuis le 30 septembre 2018, soit la date des états financiers intermédiaires, il n'y a eu aucun fait nouveau important touchant les activités de la FPI qui n'a pas été présenté dans le présent prospectus ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi.

Conformément aux pratiques antérieures de la FPI et dans le cours normal de ses activités, la FPI est en pourparlers et a conclu diverses ententes en vue de l'acquisition éventuelle de nouveaux immeubles et de la vente de certains immeubles de son portefeuille. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers ou ententes donneront lieu à des acquisitions ou à des ventes ou, si c'est le cas, rien ne permet d'établir les conditions et l'échéancier finals de ces acquisitions ou ventes. La FPI prévoit poursuivre ses pourparlers actuels et chercher activement d'autres occasions d'acquisition, de placement et de vente.

MODIFICATIONS IMPORTANTES APPORTÉES À LA STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Aucune modification importante n'a été apportée à la structure du capital consolidé de la FPI depuis le 30 septembre 2018, date des états financiers intermédiaires, dont il n'est pas fait mention dans le présent supplément de prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. En ce qui a trait aux parts reclassées devant être vendues par Holdings LP, avant la clôture du placement, Holdings LP convertira 744 414 parts SEC de catégorie B en 744 414 parts, conformément aux conditions des parts SEC de catégorie B. Holdings LP remettra un avis d'échange à CT REIT Limited Partnership vers la date des présentes afin de procéder à un tel échange.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI et les porteurs de parts vendeurs ont convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu individuellement d'acheter, un total de 21 115 000 parts initiales à un prix d'achat unitaire de 12,55 \$, moyennant une contrepartie brute totale de 64 996 450 \$ payable en espèces à la FPI et de 199 996 800 \$ payable en espèces aux porteurs de parts vendeurs en tant que groupe, dans chaque cas, contre livraison des parts initiales à la clôture du placement, sous réserve du respect des lois applicables et des dispositions de la convention de prise ferme. Le prix d'offre des parts initiales a été établi par voie de négociation entre la FPI, les porteurs de parts vendeurs et les preneurs fermes. La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 28 novembre 2018 ou à une autre date dont la FPI, les porteurs de parts vendeurs et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas après le 30 novembre 2018. En présumant que la clôture du présent placement ait lieu le 28 novembre 2018, la première distribution d'encaisse à laquelle les souscripteurs ou acquéreurs des parts initiales dans le présent placement auront le droit de participer sera celle du mois de novembre 2018. La date de référence prévue sera le 30 novembre 2018 et la date de paiement, le 17 décembre 2018. Comme il a déjà été annoncé par la FPI, le taux de distribution annuel de la FPI a augmenté pour passer à 0,7572 \$ par année par part, soit 0,0631 \$ par part mensuellement, à compter de la distribution du 15 janvier 2019 versée aux porteurs inscrits le 31 décembre 2018.

Si le placement ou l'option de surallocation clôture après la date de référence de la distribution de la FPI pour le mois de novembre 2018 (soit le 30 novembre 2018, la date de paiement de la distribution étant censée être le 17 décembre 2018), un paiement en espèces sera versé a) soit aux preneurs fermes, pour autant qu'ils aient assumé les coûts de cette distribution au titre des parts offertes visées, b) soit aux acquéreurs des parts offertes visées, s'ils n'ont pas touché cette distribution. Dans chaque cas, le paiement en espèces sera égal à la distribution par part versée par la FPI à ses porteurs de parts pour le mois de novembre 2018 comme si les personnes susmentionnées avaient été des porteurs de parts de la FPI à la date de référence de cette distribution et sera versé à la date de clôture du

placement ou de l'option de surallocation, selon le cas, ou, si elle est ultérieure, à la date où le paiement est versé aux porteurs de parts de la FPI.

Les obligations des preneurs fermes stipulées dans la convention de prise ferme sont individuelles et non solidaires, elles sont conditionnelles et peuvent être résiliées par les preneurs fermes à leur entière discrétion selon leur évaluation de l'état des marchés financiers ou s'il se produit certains faits indiqués dans la convention de prise ferme. Les preneurs fermes sont toutefois tenus individuellement de prendre et de régler toutes les parts offertes qu'ils ont convenu d'acheter si des parts offertes sont achetées aux termes de la convention de prise ferme.

En contrepartie des services fournis par eux à l'occasion du placement, la FPI versera aux preneurs fermes 4,0 % du produit brut total rapporté par la vente des parts nouvelles et les porteurs de parts vendeurs leur verseront 4,0 % du produit brut total rapporté par la vente des parts reclassées. La FPI et chacun des porteurs de parts vendeurs assumeront également certains frais des preneurs fermes, tel qu'il est indiqué dans la convention de prise ferme, lesquels frais seront payés par la FPI et les porteurs de parts vendeurs en proportion du nombre de parts offertes vendues par chacun d'eux. Le produit net tiré du placement des parts nouvelles, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes d'environ 2 599 858 \$ et des frais du placement pris en charge par la FPI estimés à 120 185 \$, est évalué à environ 62 276 407 \$. Le produit net tiré du placement des parts reclassées, déduction faite de la rémunération totale des preneurs fermes d'environ 7 999 872 \$ et des frais du placement pris en charge par les porteurs de parts vendeurs estimés à 369 815 \$, est évalué à environ 191 627 113 \$. Voir « Emploi du produit ».

La FPI et Immobilière CT ont accordé aux preneurs fermes une option de surallocation qu'ils peuvent exercer à tout moment, en totalité ou en partie, dans les 30 jours suivant la clôture du placement et qui leur permet d'acheter jusqu'à 796 000 parts supplémentaires en vertu de l'option de surallocation de parts nouvelles et jusqu'à 1 992 000 parts supplémentaires en vertu de l'option de surallocation de parts reclassées à des conditions identiques à celles énoncées aux présentes, uniquement afin de couvrir les éventuelles surallocations et de stabiliser les cours du marché. Si l'option de surallocation est exercée partiellement, les parts surallouées seront apportées par la FPI et Immobilière CT en proportion, par rapport au nombre de parts initiales, du nombre de parts nouvelles vendues par la FPI et du nombre total de parts reclassées vendues par les porteurs de parts vendeurs. Le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base visent également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts surallouées vendues à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur ou l'acquéreur qui acquiert des parts surallouées les acquiert en vertu du présent supplément de prospectus et du prospectus préalable de base, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération égale à 4,0 % du produit brut rapporté par la vente des parts surallouées par suite de l'exercice de l'option de surallocation des parts nouvelles et Immobilière CT a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération égale à 4,0 % du produit brut rapporté par la vente des parts surallouées par suite de l'exercice de l'option de surallocation des parts reclassées, ce qui représente une rémunération additionnelle payable aux preneurs fermes par la FPI et Immobilière CT de 399 592 \$ et de 999 984 \$, respectivement, si l'option de surallocation est exercée intégralement.

La convention de prise ferme prévoit que s'il y a omission ou refus par un ou plusieurs preneurs d'acheter 10 % du nombre total de parts offertes qu'il était convenu d'acheter, les autres preneurs fermes seront individuellement tenus d'acheter ce pourcentage au prorata du nombre de parts qu'ils ont chacun convenu d'acheter. La convention de prise ferme prévoit également que s'ils décident d'acheter les parts offertes, les preneurs fermes doivent toutes les acheter, et non une partie. Toutefois, les preneurs fermes ne sont pas tenus de procéder à la prise de livraison et au règlement des parts offertes visées par l'option de surallocation décrite ci-dessus.

Les preneurs fermes entendent mettre les parts offertes en vente dans le public au prix d'offre. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts offertes au prix d'offre, ils pourront réduire le prix d'offre ou le modifier à leur appréciation, sans dépasser le prix d'offre d'origine. La rémunération gagnée par les preneurs fermes sera diminuée de la différence entre le prix total payé par les souscripteurs ou acquéreurs des parts et le produit brut que les preneurs fermes et la FPI verseront aux porteurs de parts vendeurs.

Les parts offertes sont assorties de conditions identiques à celles de toutes les autres parts actuellement en circulation. La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts.

Les preneurs fermes ont avisé la FPI et les porteurs de parts vendeurs qu'ils peuvent, dans le cadre du placement, effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts offertes à des niveaux différents de ceux qui se seraient par ailleurs formés sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à tout moment.

En outre, conformément aux instructions générales de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières et aux *Règles universelles d'intégrité du marché* (les « **RUIM** »), les preneurs fermes ne peuvent pas, à aucun moment pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts, sous réserve de certaines exceptions autorisées par les instructions générales et les RUIM. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat permis en vertu des dispositions des instructions générales et des RUIM portant sur les activités de stabilisation et d'équilibre du marché et une offre d'achat ou un achat fait au nom d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI et les porteurs de parts vendeurs se sont engagés individuellement et non solidairement à garantir les preneurs fermes contre certaines responsabilités, y compris les responsabilités imposées par la législation en valeurs mobilières, ou à contribuer à certains paiements qu'ils peuvent être tenus de faire à cet égard. La FPI et les porteurs de parts vendeurs ont par ailleurs convenu individuellement et non solidairement de se garantir mutuellement contre la responsabilité attribuable aux renseignements concernant uniquement une partie qui sont fournis à une autre partie en vue d'être utilisés dans le présent supplément de prospectus.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts nouvelles placées en vertu du présent supplément de prospectus. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 21 février 2019.

Aux termes de la convention de prise ferme, sauf en ce qui concerne l'émission des parts offertes, la FPI et chaque porteur de parts vendeur ont convenu de s'abstenir, sans le consentement préalable écrit de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et de Scotia Capitaux Inc., en qualité de coteneurs de livres au nom des preneurs fermes, consentement qui ne saurait être refusé ou retardé sans motif raisonnable, de créer, émettre ou vendre (ou de promettre ou d'annoncer la promesse de créer, émettre ou vendre), directement ou indirectement, des parts ou d'autres titres donnant droit, par conversion ou échange, à des parts, ou de par ailleurs prêter, transférer, céder, gager ou aliéner (notamment par vente à découvert, opération de couverture, opération de monétisation ou opération sur dérivés, ou au moyen d'un swap ou d'un autre arrangement qui a pour effet de transférer totalement ou partiellement à un tiers les conséquences économiques de la propriété de parts ou d'autres titres ou de titres qui, par conversion, échange ou autre exercice, donnent droit à des parts ou à d'autres titres, réglés au comptant ou autrement), pendant un délai de 90 jours suivant la clôture du placement, sauf, dans le cas des porteurs de parts vendeurs, dans les cas suivants : a) les transferts aux membres du même groupe des porteurs de parts vendeurs, ou à toute société, fiducie ou autre entité appartenant aux porteurs de parts vendeurs, selon le cas, ou maintenue pour leur bénéficiaire, étant toutefois entendu que le bénéficiaire du transfert doit tout d'abord signer une convention de blocage essentiellement identique à celle qu'ont approuvée les preneurs fermes pour la durée restante de la période de blocage applicable, b) les transferts effectués dans le cadre d'une offre publique d'achat de bonne foi présentée à tous les porteurs de titres avec droit de vote de la FPI ou dans le cadre d'une opération d'acquisition ou de fusion semblable, étant entendu que si une telle offre publique d'achat, acquisition ou fusion n'est pas menée à terme, toutes les parts visées par la convention de blocage demeureront soumises aux restrictions prévues, et c) les transferts à tout prête-nom ou à tout dépositaire lorsque le propriétaire véritable des parts ne change pas; et sauf, dans le cas de la FPI, dans les cas suivants : d) les attributions de parts subalternes ou de parts différées aux termes du régime de parts subalternes et du régime de parts différées existants de la FPI, respectivement, e) l'exercice de titres en circulation donnant droit, par conversion ou échange, à des parts, y compris des parts différées, des parts subalternes et des parts de société en commandite de catégorie B, f) en vertu du régime de réinvestissement des dividendes existant de la FPI, et g) en contrepartie de l'acquisition de biens ou d'actifs, selon le cas.

Le placement est effectué dans chaque province et territoire du Canada. Sous réserve des lois applicables et des modalités de la convention de prise ferme, les preneurs fermes peuvent offrir les parts offertes aux États-Unis. Les parts offertes n'ont pas été et ne seront pas inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières étatiques américaines, de sorte qu'elles ne peuvent pas être offertes ou vendues aux États-Unis, sauf en vertu d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vendre ni la sollicitation d'une offre d'acheter les parts offertes aux États-Unis. Chaque preneur ferme a convenu que ni lui ni un courtier américain inscrit membre de son groupe qui effectue des opérations de vente et d'achat aux États-Unis n'offriront ni ne vendront les parts à des personnes aux États-Unis, sauf dans la mesure permise par la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes, agissant par l'intermédiaire des courtiers américains inscrits membres de leur groupe, peuvent offrir de nouveau et revendre les parts offertes qu'ils ont acquises de la FPI ou des porteurs de parts vendeurs aux États-Unis à des « acheteurs institutionnels admissibles » (au sens donné à *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A(a)(1)* prise en application de la Loi de 1933) conformément à la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 et conformément aux lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. En outre, la convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes offriront et vendront les parts offertes à l'extérieur des États-Unis en conformité avec la *Rule 903* du *Regulation S* pris en application de la Loi

de 1933. Les parts offertes qui sont vendues aux États-Unis seront des « titres inaccessibles » (*restricted securities*) au sens de la *Rule 144(a)(3)* prise en application de la Loi de 1933 et seront assujetties à des restrictions à la revente et au transfert aux États-Unis. En outre, dans les 40 jours qui suivent le début du placement, toute offre ou vente des parts offertes aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) violera sans doute les obligations d'inscription imposées par la Loi de 1933 si elle n'est pas effectuée en vertu d'une dispense de ces obligations.

Les souscriptions de parts offertes seront reçues sous réserve de leur rejet ou de leur répartition, en totalité ou en partie, et les livres de souscription pourront être clos à tout moment, sans préavis. Les inscriptions et les transferts de parts offertes seront effectués par voie électronique au moyen du système d'inscription en compte seulement administré par la CDS ou son ayant droit. Les propriétaires véritables des parts offertes ne recevront pas, sauf dans certains cas limités, de certificats papier attestant leur droit de propriété dans leurs parts. Les parts offertes inscrites au nom de la CDS ou de son prête-nom seront déposées par voie électronique dans le système d'inscription en compte seulement de la CDS à la clôture du placement. L'acquéreur de parts offertes recevra en général uniquement un avis d'exécution du courtier inscrit qui lui vend les parts offertes et qui est un adhérent de la CDS.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont membres du groupe de banques qui ont consenti la facilité de crédit à la FPI. En outre, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux Citigroup Canada inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., J.P. Morgan Valeurs Mobilières Canada Inc. et MUFG Securities (Canada), Ltd. sont membres du groupe de banques qui ont directement ou indirectement consenti à la SCT des lignes de crédit d'un capital totalisant environ 4,225 milliards de dollars. Au 30 septembre, la FPI avait un emprunt d'environ 32,982 millions de dollars et des lettres de crédit d'environ 2,265 millions de dollars en cours sur sa facilité de crédit et, au 29 septembre 2018, la SCT avait emprunté environ 339,30 millions de dollars sur ses lignes de crédit décrites aux présentes. Par conséquent, la FPI et chacun des porteurs de parts vendeurs peuvent être considérés comme un « émetteur associé » de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux Citigroup Canada inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., J.P. Morgan Valeurs Mobilières Canada Inc. et MUFG Securities (Canada), Ltd. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. La décision de vendre les parts offertes et la conclusion des conditions du placement sont le fruit de négociations entre la FPI, les porteurs de parts vendeurs et les preneurs fermes. Les institutions financières membres du groupe des preneurs fermes n'ont aucunement participé à cette décision ou à l'établissement des conditions du placement, même si elles ont pu être informées du placement et de ses conditions. Par suite du placement, chaque preneur ferme recevra sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes. LA FPI respecte et a respecté toutes les conditions importantes de la facilité de crédit, elle ne s'est fait accorder aucune dérogation aux conditions de la facilité de crédit et il n'y a eu aucun changement important dans la valeur de la sûreté qui garantit la facilité de crédit depuis qu'elle a été contractée. La SCT a informé la FPI que la SCT respecte l'ensemble des conditions importantes des lignes de crédit susmentionnées, qu'aucune dérogation ne lui a été accordée par suite d'une défaillance de sa part et que la valeur de la sûreté garantissant ces lignes de crédit n'a pas sensiblement changé depuis qu'elles ont été contractées. La FPI compte affecter une partie du produit net rapporté par le placement des parts nouvelles (et des parts nouvelles surallouées) au remboursement d'une partie des sommes dues sur sa facilité de crédit. Voir « Emploi du produit ».

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit estimatif net du placement des parts nouvelles revenant à la FPI, après déduction de la tranche des frais estimatifs du placement et de la rémunération des preneurs fermes payables par la FPI, s'élèvera à environ 62 276 407 \$. La FPI compte affecter le produit net rapporté par les parts nouvelles au financement des acquisitions déjà annoncées (environ 20 000 000 \$), à la poursuite de l'aménagement de certains immeubles existants (environ 37 500 000 \$) et au remboursement d'environ 4 800 000 \$ sur sa facilité de crédit. La FPI compte affecter le produit net rapporté par le placement des parts nouvelles surallouées au remboursement d'une partie des sommes dues sur sa facilité de crédit.

Le produit estimatif net du placement des parts reclassées revenant aux porteurs de parts vendeurs après déduction de la tranche des frais estimatifs du placement et de la rémunération des preneurs fermes payables par les porteurs de parts vendeurs s'élèvera à environ 191 627 113 \$. La FPI ne touchera rien sur le produit de la vente des parts reclassées vendues par les porteurs de parts vendeurs. Voir « Porteurs de parts vendeurs ».

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente la date à laquelle la FPI a émis des parts dans les 12 mois qui ont précédé la date des présentes, le nombre de parts émises et leur prix d'émission. Les porteurs de parts vendeurs n'ont pas vendu de parts dans les 12 mois qui ont précédé la date des présentes.

Date	Type d'émission	Nombre total de parts émises ⁽¹⁾	Prix par titre
15 décembre 2017	Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (les « parts du RRD »)	13 954	14,71 \$
15 décembre 2017	Parts émises aux termes du régime de parts différées (les « parts différées ») ⁽²⁾	358	14,71 \$
15 décembre 2017	Parts émises aux termes du régime de parts subalternes (les « parts subalternes ») ⁽³⁾	251	14,71 \$
31 décembre 2017	Parts différées	4 925	14,26 \$
15 janvier 2018	Parts du RRD	14 708	14,49 \$
15 janvier 2018	Parts différées	380	14,49 \$
15 janvier 2018	Parts subalternes	266	14,49 \$
15 février 2018	Parts du RRD	20 444	12,97 \$
15 février 2018	Parts différées	449	12,97 \$
15 février 2018	Parts subalternes	299	12,97 \$
15 mars 2018	Parts du RRD	20 121	13,20 \$
15 mars 2018	Parts différées	444	13,20 \$
15 mars 2018	Parts subalternes	295	13,20 \$
29 mars 2018	Parts subalternes	9 965	13,35 \$
31 mars 2018	Parts différées	5 872	12,99 \$
16 avril 2018	Parts du RRD	21 565	13,26 \$
16 avril 2018	Parts différées	443	13,26 \$
16 avril 2018	Parts subalternes	341	13,26 \$
15 mai 2018	Parts du RRD	21 960	13,18 \$
15 mai 2018	Parts différées	475	13,18 \$
15 mai 2018	Parts subalternes	344	13,18 \$
15 juin 2018	Parts du RRD	22 830	12,99 \$
15 juin 2018	Parts différées	484	12,99 \$
15 juin 2018	Parts subalternes	351	12,99 \$
30 juin 2018	Parts différées	5 934	12,96 \$
16 juillet 2018	Parts du RRD	23 280	12,57 \$
16 juillet 2018	Parts différées	503	12,57 \$
16 juillet 2018	Parts subalternes	364	12,57 \$
15 août 2018	Parts du RRD	23 712	13,48 \$
15 août 2018	Parts différées	498	13,48 \$
15 août 2018	Parts subalternes	341	13,48 \$
17 septembre 2018	Parts du RRD	22 719	13,34 \$
17 septembre 2018	Parts différées	505	13,34 \$
17 septembre 2018	Parts subalternes	347	13,34 \$
30 septembre 2018	Parts différées	6 741	12,98 \$
15 octobre 2018	Parts du RRD	25 363	12,26 \$
15 octobre 2018	Parts différées	552	12,26 \$
15 octobre 2018	Parts subalternes	379	12,26 \$
15 novembre 2018	Parts du RRD	24 742	12,58 \$
15 novembre 2018	Parts différées	574	12,58 \$
15 novembre 2018	Parts subalternes	371	12,58 \$

Notes :

(1) Les nombres sont arrondis à la baisse au nombre entier le plus près.

- (2) Les droits aux parts différées sont acquis au moment de l'octroi, mais sont réglés en parts ou, au gré du porteur, en espèces équivalentes uniquement lorsque leur bénéficiaire quitte le service de la FPI.
- (3) À la fin de la période d'acquisition des droits, ou suivant la démission ou le congédiement sans motif sérieux de leur porteur, les parts subalternes sont réglées en parts ou, au gré du porteur, en espèces équivalentes.

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

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRT.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours des parts et le volume des opérations sur celles-ci affichés à la TSX sur la période de 12 mois qui a précédé la date du présent supplément de prospectus.

	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2017			
Novembre	14,96	13,68	710 293
Décembre	14,88	14,07	369 825
2018			
Janvier	14,68	13,85	1 295 887
Février	13,81	12,50	909 325
Mars	13,66	12,75	689 051
Avril	13,50	12,80	349 059
Mai	13,51	12,91	1 110 604
Juin	13,53	12,80	1 104 583
Juillet	13,72	12,37	1 154 921
Août	13,69	13,30	649 610
Septembre	13,57	12,77	637 266
Octobre	13,00	12,03	791 654
1 ^{er} au 20 novembre	13,03	12,15	1 570 279

PORTEURS DE PARTS VENDEURS

À la date des présentes, la SCT détient, indirectement, par l'intermédiaire des porteurs de parts vendeurs et d'autres filiales, une participation effective d'environ 85,5 % dans la FPI, étant donné qu'elle est propriétaire de 59 711 094 parts et de 124 145 047 parts de société en commandite de catégorie B (les « **parts SEC de catégorie B** ») de la Société, soit la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation, qui sont l'équivalent économique des parts et échangeables contre celles-ci. La SCT est également propriétaire indirect de toutes les parts de société en commandite de catégorie C. D'autres renseignements concernant la participation de la SCT dans la FPI sont présentés dans la notice annuelle et la circulaire, lesquelles sont intégrées par renvoi aux présentes.

Les porteurs de parts vendeurs ont l'intention de vendre un total de 15 936 000 parts dont ils sont actuellement propriétaires véritables, ce qui représente environ 7,4 % de toutes les parts émises et en circulation de la FPI si la totalité des parts SEC de catégorie B sont converties en parts et dans l'hypothèse où l'option de surallocation n'est pas exercée avant le placement des parts nouvelles (17 928 000 parts et 8,3 % si l'option de surallocation est exercée intégralement). Avant la clôture du placement, Holdings LP convertira 744 414 parts SEC de catégorie B en 744 414 parts, conformément aux conditions des parts SEC de catégorie B, parts qui seront ensuite vendues par Holdings LP dans le cadre du placement. Holdings LP remettra un avis d'échange à la Société vers la date des présentes afin de procéder à un tel échange.

À l'issue du placement et après l'émission des parts nouvelles, la SCT détiendra indirectement (i) une participation effective de 76,3 % dans la FPI étant donné qu'elle sera propriétaire de 44 519 508 parts et de 123 400 633 parts SEC de catégorie B, soit la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en circulation, qui sont l'équivalent économique des parts et échangeables contre celles-ci, ou (ii) si l'option de surallocation est exercée intégralement, une participation effective de 75,1 % dans la FPI étant donné qu'elle sera propriétaire de 42 527 508 parts et de 123 400 633 parts SEC de catégorie B, soit la totalité des parts SEC de catégorie B émises et en

circulation. À l'issue du placement, la SCT continuera à détenir en propriété indirecte toutes les parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis du cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseiller juridique de la FPI et des porteurs de parts vendeurs, et du cabinet Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseiller juridique des preneurs fermes, le texte suivant résume les principales incidences fiscales fédérales de la LIR à la date des présentes qui intéressent généralement l'acheteur qui acquiert, en qualité de propriétaire véritable, des parts offertes en vertu du présent supplément de prospectus et qui, pour l'application de la LIR et à tout moment pertinent, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI et les preneurs fermes et n'est pas membre de leur groupe, acquiert et détient ses parts offertes à titre d'immobilisations et n'est pas exonéré de l'impôt de la partie I de la LIR (désigné un « **porteur** » dans la présente rubrique). En règle générale, les parts offertes seront considérées comme des immobilisations pour un porteur, pourvu qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ni ne les ait acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs dont les parts offertes pourraient ne pas être considérées comme des immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, faire le choix irrévocable prévu par le paragraphe 39(4) de la LIR pour que ces parts offertes et tous les autres « titres canadiens » au sens de la LIR dont ils sont propriétaires l'année du choix et au cours de toutes les années d'imposition ultérieures soient réputés constituer des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts offertes comme immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant la situation qui leur est propre.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur : (i) qui est une « institution financière » pour l'application des « règles d'évaluation à la valeur du marché »; (ii) qui est une « institution financière déterminée »; (iii) qui a choisi de déclarer ses résultats fiscaux canadiens dans une monnaie étrangère selon les règles de déclaration dans une « monnaie fonctionnelle » prévues par la LIR; (iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé »; ou (v) qui a conclu un « contrat dérivé à terme » à l'égard des parts offertes, au sens de chacune de ces expressions dans la LIR. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des conséquences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts offertes. De plus, le présent résumé n'aborde pas la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a emprunté des fonds pour acquérir des parts offertes à l'occasion du placement.

Le présent résumé se fonde sur certaines déclarations de fait présentées dans une attestation signée par un dirigeant de la FPI (l'« **attestation du dirigeant** »), qui a été remise aux conseillers juridiques. Plus particulièrement, le présent résumé suppose que toutes les déclarations faites dans l'attestation du dirigeant sont véridiques et exactes, y compris les déclarations portant que la FPI respecte et respectera la déclaration de fiducie, et que la FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et continuera de l'être pendant que les parts sont en circulation.

Le présent résumé se fonde sur les dispositions actuelles de la LIR en vigueur à la date des présentes, l'ensemble des propositions particulières visant à modifier la LIR annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») publiées par l'ARC avant la date des présentes. Sauf pour ce qui est des propositions fiscales, le présent résumé ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications des règles de l'impôt par voie législative, administrative ou judiciaire, ni de changement dans les politiques administratives et les pratiques de cotisation de l'ARC, pas plus qu'il ne tient compte ni ne prend en considération d'autres incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent être très différentes de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront promulguées dans leur forme actuellement proposée, mais rien ne garantit que ce sera le cas. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives ou ses pratiques de cotisation.

Le présent résumé est de nature générale et n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes découlant d'un placement dans les parts offertes. Les conséquences fiscales de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts offertes varieront en fonction de la situation personnelle du porteur et selon la province ou le territoire dans lequel le porteur réside ou exploite une entreprise. Le présent résumé ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal s'adressant à un porteur en particulier ni ne doit être interprété en ce sens. Les souscripteurs ou les acquéreurs éventuels doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des conséquences fiscales d'un placement dans les parts compte tenu de leur situation personnelle.

Dans le présent résumé et l'avis donné à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », toute mention de la FPI désigne seulement CT Real Estate Investment Trust et non ses entités apparentées.

Statut de la FPI

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

Selon les déclarations de faits indiquées dans l'attestation du dirigeant, la FPI respecte et respectera à tout moment pertinent les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au sens de la LIR. Le présent résumé suppose que la FPI est et sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR. **Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, certaines des incidences fiscales décrites aux présentes seraient, à certains égards, très différentes et défavorables.**

Actuellement, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle est créée ou maintenue principalement au bénéfice de personnes non résidentes. Le présent résumé suppose que la FPI n'a pas été créée et maintenue principalement au bénéfice de personnes non résidentes et les conseillers juridiques sont d'avis que cette hypothèse est raisonnable compte tenu des restrictions à la propriété de parts par les non-résidents du Canada qui figurent dans la déclaration de fiducie.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Règles EIPD

La LIR renferme des règles (les « **règles EIPD** ») qui imposent certaines fiducies ou sociétés de personnes cotées en bourse d'une façon semblable aux sociétés et qui imposent certaines distributions versées par ces fiducies et sociétés de personnes comme s'il s'agissait de dividendes imposables versés par une société canadienne imposable. Les règles EIPD s'appliquent à toute fiducie ou société de personnes qui est une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » (dans chaque cas, au sens de la LIR) et à ses investisseurs.

Une fiducie intermédiaire de placement déterminée (aux présentes, une « **fiducie-EIPD** ») s'entend d'une fiducie résidant au Canada lorsque les placements dans la fiducie sont inscrits ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public et que la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la LIR). Les « biens hors portefeuille » comprennent les placements dans des immeubles situés au Canada et certains placements dans des sociétés et des fiducies résidant au Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens déterminés au Canada.

Suivant les règles EIPD, une fiducie-EIPD ne peut rien déduire des sommes payables aux porteurs de parts à titre de : (i) revenu net global tiré d'entreprises qu'elle exploite au Canada; (ii) revenu net global (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie-EIPD) tiré de ses biens hors portefeuille; (iii) gains en capital nets imposables réalisés à sa disposition de biens hors portefeuille. Les distributions qu'une fiducie-EIPD n'est pas en mesure de déduire sont imposées dans les mains de la fiducie-EIPD à un taux d'imposition conçu pour correspondre au taux combiné d'imposition des entreprises du fédéral et du provincial. En règle générale, les distributions sous forme de remboursements de capital ne subiront pas cet impôt.

Comme il est exposé ci-après, les règles EIPD ne s'appliquent pas à l'égard d'une année d'imposition à une fiducie qui est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« **exception relative aux FPI** »). Si la FPI ne respecte pas l'exception relative aux FPI tout au long d'une année, les règles EIPD s'appliqueront à la FPI pour l'année en question. Rien ne garantit que des conséquences défavorables pour la FPI ou les porteurs de parts ne découleront de l'application des règles EIPD à la FPI.

Les distributions du revenu d'une EIPD qui ne sont pas déductibles par l'EIPD seront considérées comme des dividendes payables aux porteurs de parts provenant d'une société canadienne imposable. Ces dividendes réputés reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le calcul du revenu du particulier pour les besoins de l'impôt et seront assujettis aux règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes normalement applicables aux dividendes déterminés reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés reçus par un porteur qui est une société seront généralement déductibles dans le calcul du revenu imposable de la société et seront généralement admissibles à titre de « dividendes déterminés » dans le calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (dans chaque cas, au sens de la LIR) de la société qui réside au Canada. Certaines sociétés, y compris les « sociétés privées » ou les « sociétés déterminées » (dans chaque cas, au sens de la LIR) peuvent être tenues de payer un impôt remboursable de 33 ⅓ % prévu par la partie IV de la LIR sur les dividendes reçus ou réputés reçus dans la mesure où ces dividendes sont déductibles du revenu imposable.

Exception relative aux FPI

Les fiducies qui remplissent les critères de l'exception relative aux FPI ne subissent pas l'effet des règles EIPD. Les conditions suivantes (auxquelles s'ajoute l'obligation de résider au Canada pendant toute l'année d'imposition) doivent être remplies pour que la fiducie soit admissible à l'exception relative aux FPI :

- a) en tout temps au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale des biens hors portefeuille de la fiducie qui sont des « biens admissibles de FPI » (décrits ci-après) doit représenter au moins à 90 % de la juste valeur marchande totale de ses biens hors portefeuille;
- b) au moins 90 % du « revenu brut de FPI » (décrit ci-après) de la fiducie au cours de l'année d'imposition doit être tiré d'un ou de plusieurs des éléments suivants : le « loyer de biens immeubles ou réels » (décrit ci-après), les intérêts, les dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations (décrits ci-après), les dividendes, les redevances et les dispositions de « biens de revente admissibles » (décrits ci-après);
- c) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie au cours de l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : les loyers de biens immeubles ou réels, les intérêts sur les hypothèques sur des biens immeubles ou réels et les dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- d) à aucun moment de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale, d'une façon générale, des biens composés de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, des biens de revente admissibles, des espèces, des dépôts dans une banque ou une caisse de crédit, des dettes de sociétés canadiennes représentées par une acceptation bancaire et des dettes émises ou garanties par les gouvernements au Canada ne peut être inférieure à 75 % de la valeur des « capitaux propres » de la fiducie au moment en question;
- e) les investissements dans la fiducie doivent être en tout temps au cours de l'année d'imposition cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou sur un autre marché public.

En général, les règles EIPD prévoient un mécanisme de transparence suivant lequel la fiducie pourrait être admissible à l'exception relative aux FPI si elle détient ses biens immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires.

Aux termes des règles EIPD :

- a) « bien admissible de FPI » d'une fiducie à un moment donné s'entend, de façon générale, d'un bien qu'elle détient à ce moment et qui est, à ce même moment :
 - (i) un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation, un bien de revente admissible, une somme d'argent et certains titres de créance que détient la fiducie;
 - (ii) un titre d'une « entité déterminée » (décrite ci-après) dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut de FPI (pour son année d'imposition se terminant dans l'année d'imposition de la fiducie qui comprend ce moment) provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation;
 - (iii) un titre d'une entité déterminée dont les seuls biens sont : (A) le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie; (B) les biens visés au point (iv) ci-après;
 - (iv) les biens qui sont accessoires à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des loyers de biens immeubles ou réels et à réaliser des gains en capital de la disposition de ceux-ci, autres que les capitaux propres d'une entité, une créance hypothécaire, un prêt mezzanine ou une créance semblable;

- b) un « bien immeuble ou réel » comprend généralement un titre d'une fiducie qui respecte (ou toute autre entité qui respecterait si elle était une fiducie) les critères indiqués aux points a), b), c) et d) requis pour être admissible à l'exception relative aux FPI dont il a été question précédemment et une participation dans certains biens immeubles ou un droit réel dans des immeubles, mais à l'exclusion d'un bien amortissable autre qu'un bien amortissable inclus (autrement que par un choix) dans la déduction pour amortissement (« DPA ») de catégorie 1, 3 ou 31, un bien accessoire à la propriété ou à l'utilisation d'un tel bien amortissable et une participation dans un bail ou un crédit-bail à l'égard d'un terrain ou de ce bien amortissable;
- c) « bien de revente admissible » s'entend d'un bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) d'une entité : (i) qui est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui est une immobilisation ou un bien de revente admissible détenu par l'entité ou par une autre entité affiliée à l'entité; (ii) dont la détention est accessoire à la détention du bien donné;
- d) une « entité déterminée » s'entend, selon le cas : (i) d'une société résidant au Canada; (ii) d'une fiducie résidant au Canada; (iii) d'une société de personnes résidant au Canada; (iv) d'une personne non résidente ou d'une société de personnes qui n'est pas une société de personnes qui réside au Canada dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada;
- e) le « loyer de biens immeubles ou réels » comprend le loyer ou les paiements semblables pour l'usage ou le droit d'usage de biens immeubles ou réels, les sommes payées en contrepartie des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, mais ne comprend pas les autres sommes payées en contrepartie des services fournis ou rendus aux locataires, les frais de gestion ou d'exploitation de ces biens, les sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable ou le loyer fondé sur les bénéfices;
- f) « revenu brut de FPI » d'une entité au cours d'une année d'imposition s'entend de l'excédent des sommes reçues ou à recevoir par l'entité au cours de l'année d'imposition (selon la méthode qu'elle suit habituellement pour le calcul de son revenu) sur le total des sommes dont chacune représente le coût pour l'entité du bien dont il est disposé au cours de l'année.

L'exception relative aux FPI s'appliquera si sont satisfaits un certain nombre de critères juridiques, qui sont évalués uniquement à la fin de l'année d'imposition. La direction a informé les conseillers juridiques qu'elle estime que la FPI, de la façon dont elle est actuellement structurée, est actuellement, et qu'elle continuera d'être à tout moment pertinent, admissible à l'exception relative aux FPI. Rien ne garantit que la FPI sera admissible à l'exception relative aux FPI une année donnée. La FPI n'a pas obtenu ni cherché à obtenir une décision anticipée de l'ARC au sujet de la non-application à la FPI des règles EIPD et de l'application de l'exception relative aux FPI. Rien ne garantit que des placements ou des activités entrepris dans l'avenir par la FPI ne la rendront pas inadmissible à l'exception relative aux FPI. La déclaration de fiducie prévoit que la FPI fera de son mieux afin de ne pas être une fiducie-EIPD, dans les circonstances et de la façon présentées dans la déclaration de fiducie. Les conseillers juridiques n'examineront pas si la FPI respecte les conditions de l'exception relative aux FPI.

Le reste du présent résumé suppose que la FPI est et continuera d'être admissible à l'exception relative aux FPI en tout temps et que, par conséquent, elle ne sera pas assujettie aux règles EIPD. Si la FPI cessait d'être admissible à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition, les incidences fiscales pourraient être très différentes de celles décrites dans le présent résumé, plus particulièrement en ce qui concerne les montants de distribution non déductibles, comme il a été indiqué précédemment, qui pourraient être imposables pour la FPI (ce qui entraînerait une réduction de l'encaisse susceptible d'être distribuée par la FPI) et être inclus dans le calcul du revenu des porteurs de parts pour l'application de la LIR à titre de dividendes imposables. L'application de l'exception relative aux FPI est déterminée chaque année d'imposition. Par conséquent, si la FPI n'est pas admissible à cette exception au cours d'une année d'imposition donnée, elle pourrait l'être au cours d'une année d'imposition ultérieure.

Imposition de la FPI

La FPI sera assujettie à l'impôt de la partie I de la LIR sur son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés et la quote-part du revenu de la Société qui lui a été attribuée pour sa période d'imposition prenant fin au plus tard à la fin de l'exercice de la FPI, moins la partie du revenu et des gains qu'elle déduit à l'égard d'un montant payé ou payable aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est payée au porteur de parts dans l'année par la FPI ou si le porteur de parts a le droit au cours de cette année d'en demander le paiement. L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile.

La FPI n'aura généralement pas d'impôt à payer sur les sommes qu'elle reçoit sous forme de distributions de la Société. En règle générale, les distributions versées à la FPI qui sont en excédent de sa quote-part du revenu de la Société attribuée pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de société en commandite de catégorie A (les « **parts SEC de catégorie A** ») de la FPI dans la Société égale à cet excédent. Si, par conséquent, le prix de base rajusté pour la FPI à la fin de l'année d'imposition de ses parts SEC de catégorie A dans la Société devait être par ailleurs négatif, la fiducie sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant au prix de base rajusté négatif, et le prix de base rajusté de ses parts SEC de catégorie A dans la Société au début de l'année d'imposition suivante serait alors ramené à zéro.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la LIR, la FPI peut généralement déduire des frais administratifs raisonnables, l'intérêt et les autres dépenses courantes qu'elle a engagées pour gagner un revenu. En règle générale, la FPI peut également déduire sur une base linéaire de cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition écourtées) les frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts.

En règle générale, aux termes de la déclaration de fiducie, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement, une somme égale à l'ensemble du revenu net (y compris les gains en capital imposables) de la FPI (calculé sans tenir compte de l'alinéa 82(1)b) et du paragraphe 104(6) de la LIR), ainsi que la partie non imposable de tout gain en capital net réalisé par la FPI, mais à l'exclusion des gains en capital dont l'imposition peut être neutralisée par des pertes en capital reportées d'années antérieures, seront payables au cours de l'année aux porteurs de parts sous forme de distributions d'encaisse, sous réserve de l'exception suivante. Si le revenu de la FPI au cours d'une année d'imposition est supérieur aux distributions d'encaisse totales pour cette année, ce revenu excédentaire peut être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs de parts, que ce soit en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou autrement, sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu.

Les conseillers juridiques ont été informés que la FPI a l'intention de verser chaque année des distributions suffisantes de son revenu net fiscal et de ses gains en capital nets réalisés de sorte à ne pas être généralement assujettie au cours de l'année en question à l'impôt non remboursable prévu à la partie I de la LIR (après prise en compte des pertes de revenu ou des pertes en capital d'années antérieures qui ont été reportées). Les pertes subies par la FPI (y compris les pertes attribuées à la FPI par la Société et qui peuvent être déduites par la FPI) ne peuvent pas être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par la FPI dans le calcul de son revenu imposable au cours d'années ultérieures, conformément aux règles et aux limites détaillées prévues par la LIR.

Imposition de la Société

La direction a informé les conseillers juridiques qu'elle estime que la Société est actuellement, et qu'elle continuera d'être à tout moment pertinent, admissible à titre de « filiale exclue », si bien qu'elle ne sera pas assujettie à l'impôt de la LIR (y compris aux termes des règles EIPD). Si la Société n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales pourraient être très différentes de celles décrites dans le présent résumé.

En règle générale, chaque associé de la Société, y compris la FPI, est tenu d'inclure dans son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de la Société pour l'exercice de la Société se terminant à la fin de l'année d'imposition de l'associé ou coïncidant avec celle-ci, même si ce revenu n'est pas distribué à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de la Société sera calculé pour chaque exercice comme si la Société était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul de son revenu ou de ses pertes, la Société peut généralement déduire ses DPA et ses frais administratifs et autres (y compris l'intérêt sur la dette de la Société, le cas échéant) engagés pour gagner un revenu d'entreprise ou de bien, dans la mesure où il ne s'agit pas de dépenses d'immobilisations et qu'ils ne dépassent pas un montant raisonnable. Si les immeubles sont acquis par la Société avec report de l'impôt, le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Par conséquent, la DPA que la Société peut demander à l'égard de ces immeubles sera inférieure à ce qu'elle aurait été si les immeubles avaient été acquis à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur. Par ailleurs, s'il est disposé d'un ou de plusieurs de ces immeubles, le gain que réalise la Société pour les besoins de l'impôt sera en excédent de ce qui aurait été réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Le revenu ou la perte de la Société au cours d'un exercice sera attribué aux associés de la Société, y compris la FPI, selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, ainsi qu'il est prévu dans la convention de société en commandite, sous réserve des règles détaillées de la LIR. En règle générale, les distributions versées aux associés qui sont en excédent du revenu de la Société au cours d'un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans la Société égale au montant de cet excédent, ainsi qu'il a été expliqué précédemment.

Imposition des porteurs

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu fiscal net de la FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés, qui est payée ou payable au porteur au cours de l'année d'imposition en question (et que la FPI déduit dans le calcul de son revenu), que cette partie soit reçue en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou sous une autre forme. Une perte de la FPI au sens de la LIR ne peut être attribuée au porteur ni considérée comme une perte que celui-ci a subie.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts que touchera un porteur dépendra, en partie, de la composition des distributions versées par la FPI, dont certaines parties peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou peuvent constituer des remboursements de capital non imposables. La composition des distributions versées par la FPI peut, sur le plan fiscal, changer au fil du temps, ce qui jouera sur le rendement après impôt obtenu par le porteur.

À la condition que les désignations nécessaires soient faites par la FPI, la partie des gains en capital nets imposables et des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur des actions de sociétés canadiennes imposables qui est payée ou payable ou réputée payée ou payable à un porteur conservera de fait ses caractéristiques et sera traitée à ce titre dans les mains du porteur pour l'application de la LIR. Les sommes désignées comme ayant été payées aux porteurs sur des gains en capital nets imposables de la FPI seront réputées reçues par les porteurs dans l'année sous forme d'un gain en capital imposable et seront assujettis aux règles générales concernant l'imposition des gains en capital. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital » ci-après. Si des sommes sont désignées comme ayant été versées aux porteurs sur des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, les règles normales de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes (ou, dans le cas de dividendes déterminés, les règles bonifiées) s'appliqueront aux particuliers, les déductions dans le calcul du revenu imposable seront offertes aux sociétés et l'impôt remboursable de la partie IV de la LIR sera payable par les porteurs qui sont des « sociétés privées » ou des « sociétés déterminées » (dans chaque cas, au sens de la LIR). Les porteurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de l'application éventuelle de ces dispositions.

La partie non imposable des gains en capital nets de la FPI qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année d'imposition, dans les faits ou par présomption, ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Tout autre montant en excédent du revenu net et des gains en capital nets imposables de la FPI qui est payé ou payable par la FPI à un porteur au cours de l'année en question, dans les faits ou par présomption (y compris la prime de 3 % sur les parts acquises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (le « **RRD** »), ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année d'imposition. Toutefois, lorsqu'un tel montant est payé ou payable à un porteur (autrement que par suite de la disposition réelle ou réputée de parts), le porteur sera généralement tenu de réduire le prix de base rajusté de ses parts d'autant (sauf dans la mesure où il représente la quote-part de la partie non imposable revenant au porteur des gains en capital nets de la FPI pour l'année, dont la partie imposable a été attribuée par la FPI au porteur). Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part est par ailleurs négatif, il sera réputé constituer un gain en capital réalisé par le porteur et le prix de base rajusté de la part pour le porteur sera immédiatement ramené à zéro. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital ».

Achat de parts par les porteurs de parts

Étant donné que la FPI versera des distributions tous les mois, l'acquéreur d'une part peut être imposé sur la partie du revenu net ou des gains en capital que la FPI a accumulés ou réalisés au cours d'un mois avant le moment de l'achat de la part, mais qui n'a pas été versée ou n'est pas devenue payable aux porteurs de parts avant la fin du mois et après le moment où la part a été acquise. Un résultat semblable peut se produire tous les ans à l'égard d'une partie du revenu ou des gains en capital accumulés ou réalisés par la FPI au cours de l'année avant le moment où la part a été achetée, mais qui est payée ou rendue payable aux porteurs de parts en fin d'exercice et après le moment de l'achat de la part.

Si la date de clôture du placement ou de l'option de surallocation a lieu après la date de référence pour la distribution de la FPI du mois de novembre 2018, les acquéreurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des conséquences fiscales du règlement en espèces payable par la FPI dans les circonstances, comme il est décrit à la rubrique « Mode de placement ».

Disposition de parts

En règle générale, la disposition réelle ou réputée d'une part donnera lieu à un gain en capital (ou à une perte en capital) correspondant à la différence entre le produit de disposition de la part et la somme du prix de base rajusté de la part pour le porteur et des

frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant payable par la FPI qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du porteur. Voir « Traitement fiscal des gains et des pertes en capital » ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour le porteur comprendra toutes les sommes qu'il a versées en contrepartie de la part, sous réserve de certains ajustements. Le coût pour le porteur de parts supplémentaires reçues dans le cadre d'une distribution de revenu (y compris les gains en capital nets) correspondra généralement au montant de la distribution. Le coût des parts acquises par suite du réinvestissement des distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce réinvestissement. Afin de calculer le prix de base rajusté pour le porteur, au moment de l'acquisition d'une part (notamment aux termes du RRD), il faudra faire la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de l'ensemble des parts appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. La réception de la prime de 3 % en parts aux termes du RRD n'entraînera aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts du porteur. Toutefois, la réception de ces parts en prime entraînera une réduction du prix de base rajusté individuel des parts du porteur.

Le regroupement de parts de la FPI n'entraînera pas une disposition de parts par les porteurs de parts. Le prix de base rajusté global pour un porteur de parts de l'ensemble de ses parts ne sera pas modifié en raison d'un regroupement de parts; toutefois, le prix de base rajusté par part augmentera.

Traitement fiscal des gains et des pertes en capital

La moitié d'un gain en capital (un « gain en capital imposable ») réalisé par le porteur au moment de la disposition, réelle ou réputée, d'une part et le montant des gains en capital nets imposables attribués par la FPI au porteur seront généralement inclus dans le revenu du porteur pour l'année. La moitié de toute perte en capital (une « perte en capital déductible ») subie par le porteur au moment de la disposition, réelle ou réputée, d'une part peut généralement être portée en réduction de ses gains en capital imposables de l'année. Tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables du porteur pour une année donnée peut être reporté sur les trois années d'imposition antérieures ou sur toute année ultérieure et portée en réduction des gains en capital nets imposables de ces années, sous réserve des dispositions détaillées de la LIR.

La perte en capital par ailleurs subie par un porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) à la disposition d'une part peut être réduite du montant des dividendes reçus par la FPI et qui ont été attribués auparavant par la FPI au porteur, sauf dans la mesure où une perte à l'égard d'une disposition de part antérieure a été réduite de ce montant. Des règles semblables s'appliqueront si une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts. Les porteurs visés par ces règles devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Impôt spécial applicable à certaines sociétés

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la LIR) peut être tenu de payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 2/3 % sur son « revenu de placement total » (au sens de la LIR), y compris les gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de la FPI payé ou payable au porteur qui est un particulier (sauf certaines fiducies) qui est attribué sous forme de dividendes imposables ou de gains en capital nets imposables et de gains en capital réalisés à la disposition de parts par ce porteur peut augmenter l'assujettissement à un impôt minimum de remplacement du porteur.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts offertes présente certains risques. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle et aux risques décrits dans le rapport de gestion, lesquels sont intégrés par renvoi dans les présentes. La survenance de certains de ces risques ou d'autres risques pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI. Il n'est pas garanti que les mesures de gestion du risque prises par la FPI permettront d'éviter les pertes futures si l'un des risques décrits ci-après ou d'autres risques imprévus se matérialisent.

En outre, bien que la FPI entende utiliser le produit du placement des parts nouvelles (et des parts nouvelles surallouées) de la manière décrite aux présentes, elle aura toute liberté pour décider de l'emploi du produit et du moment où les fonds seront affectés. Par conséquent, les investisseurs devront se fier au jugement de la direction de la FPI en ce qui a trait à l'affectation du produit tiré du placement des parts nouvelles (et des parts nouvelles surallouées). La FPI pourrait utiliser le produit net du placement des parts nouvelles (et des parts nouvelles surallouées) d'une façon jugée non souhaitable par un investisseur. Les résultats et l'efficacité de l'emploi du produit tiré du placement de parts nouvelles sont incertains. Si le produit net tiré du placement de parts nouvelles (et des parts nouvelles surallouées) n'était pas affecté d'une façon efficace, les résultats d'exploitation, le cours des parts et la réputation de la FPI pourraient être touchés.

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

Le cabinet Deloitte S.E.N.C.R.L., s.r.l., situé au 8 Adelaide Street, Suite 200, Toronto (Ontario) M5H 0A9, est l'auditeur de la FPI et est indépendant de la FPI au sens des règles de déontologie des Comptables professionnels agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Société de fiducie Computershare du Canada à son établissement principal à Toronto, en Ontario.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Les questions d'ordre juridique concernant l'émission des parts offertes aux termes du présent supplément de prospectus seront examinées à la date de clôture du placement par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. au nom de la FPI et des porteurs de parts vendeurs, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., au nom des preneurs fermes.

À la date des présentes, les associés et avocats de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

ATTESTATIONS DE LA FPI ET DU PROMOTEUR

Le 21 novembre 2018

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 chaque province et territoire du Canada.

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Le chef de la direction,

Le chef des finances,

(Signé) Kenneth Silver

(Signé) Lesley Gibson

Au nom du conseil des fiduciaires

(Signé) David Laidley
Fiduciaire

(Signé) Anna Martini
Fiduciaire

LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE (en qualité de promoteur)

Le président et chef de la direction,

Le vice-président directeur et chef des finances,

(Signé) Stephen Wetmore

(Signé) Dean McCann

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 21 novembre 2018

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 chaque province et territoire du Canada.

pour **RBC DOMINION VALEURS
MOBILIÈRES INC.**

(Signé) Steve Michell
Directeur général

pour **SCOTIA CAPITAUX INC.**

(Signé) Justin Bosa
Directeur général et chef, Immobilier

pour **BMO NESBITT BURNS INC.**

(Signé) Onorio Lucchese
Directeur général

pour **MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.**

(Signé) Jeff Appleby
Directeur général

pour **VALEURS MOBILIÈRES TD INC.**

(Signé) Aliyah Mohamed
Directrice

pour **FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.**

(Signé) Andrew Wallace
Directeur général et chef du groupe,
Immobilier

pour **VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.**

(Signé) Mark Edwards
Directeur général

pour **CORPORATION CANACCORD
GENUITY**

(Signé) Dan Sheremeto
Directeur général

pour **RAYMOND JAMES LTÉE**

(Signé) Lucas Atkins
Directeur général

pour **MARCHÉS MONDIAUX
CITIGROUP CANADA INC.**

(Signé) Grant Kernaghan
Directeur général

pour **VALEURS MOBILIÈRES
HSBC (CANADA) INC.**

(Signé) Jay K. Lewis
Chef, Marchés des capitaux
propres

pour **J.P. MORGAN VALEURS
MOBILIÈRES CANADA INC.**

(Signé) Adeel Kheraj
Directeur exécutif

pour **MUFG SECURITIES
(CANADA), LTD.**

(Signé) Richard Testa
Directeur général