

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** »), ainsi que dans le prospectus préalable de base daté du 19 octobre 2018 (le « **prospectus préalable de base** ») auquel il se rapporte, tel qu'il est modifié ou complété, et dans chaque document réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base 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 dans les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») ou de toute autre loi sur les valeurs mobilières d'un État américain et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, aux États-Unis (tel qu'il est défini dans la Rule 902(1) de la Regulation S prise en application de la Loi de 1933.

L'information intégrée par renvoi dans le 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 à NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust, à son bureau principal et siège situé au 180 Dundas Street West, bureau 1100, Toronto (Ontario) M5G 1Z8 à l'attention du secrétaire général (numéro de téléphone : 416-366-2000), ou sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com (« **SEDAR** »).

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS (AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE DATÉ DU 19 OCTOBRE 2018)

Nouvelle émission

Le 18 février 2019



NORTHWEST HEALTHCARE PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

125 031 000 \$

11 740 000 parts

Le présent supplément de prospectus vise le placement (le « **placement** ») de 11 740 000 parts de fiducie (les « **parts offertes** ») de NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») au prix de 10,65 \$ par part offerte (le « **prix d'offre** »).

Le placement est effectué aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 18 février 2019 (la « **convention de prise ferme** ») entre la FPI et un syndicat de preneurs fermes codirigé par BMO Nesbitt Burns Inc. et RBC Dominion valeurs mobilières inc. (collectivement, les « **coteneurs de livres** ») et qui comprend Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières TD inc., Echelon Wealth Partners inc., Corporation Canaccord Genuity, Hampton Securities Limited, Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. et Raymond James Limitée (collectivement, les « **preneurs fermes** »). Les modalités du placement, dont le prix d'offre, ont été établies par voie de négociation entre la FPI et les coteneurs de livres, pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale régie par les lois de la province de l'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 15 mai 2015 (la « **déclaration de fiducie** »).

Les parts de fiducie de la FPI actuellement émises et en circulation (les « **parts** ») sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « NWH.UN ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 14 février 2019, dernier jour de bourse complet ayant précédé l'annonce du placement, s'établissait à 11,12 \$. Le 15 février 2019, dernier jour de bourse ayant précédé le dépôt du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 10,68 \$. La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription à sa cote des parts offertes. L'inscription est subordonnée au respect, par la FPI, de toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Prix d'offre : 10,65 \$ par part

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ²⁾	Produit net revenant à la FPI ³⁾
Par part offerte.....	10,65 \$	0,426 \$	10,224 \$
Total ⁴⁾	125 031 000 \$	5 001 240 \$	120 029 760 \$

Notes :

- 1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la FPI et les coteneurs de livres, pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes.
- 2) Aux termes des modalités de la convention de prise ferme, et à titre de contrepartie pour les services rendus par les preneurs fermes dans le cadre du placement, les preneurs fermes toucheront une rémunération totale (la « **rémunération des preneurs fermes** ») qui correspondra à 4,0 % du produit brut réalisé par la FPI dans le cadre de la vente des parts offertes et, s'il y a lieu, des parts offertes achetées dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation. Se reporter à la rubrique « *Mode de placement* ».

- 3) Compte non tenu des frais du placement estimés à 700 000 \$ (taxes applicables en sus), qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit tiré du placement.
- 4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement (la « **clôture** ») afin d'acheter jusqu'à 1 761 000 parts offertes supplémentaires au prix d'offre, selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, exclusivement afin de couvrir les surallocations éventuelles et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI (compte non tenu des frais du placement) totaliseront respectivement 143 785 650 \$, 5 751 426 \$ et 138 034 224 \$. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts offertes pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. La personne qui acquiert des parts offertes visées par la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit ultimement comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « *Mode de placement* ».

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre maximal de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant d'acheter jusqu'à 1 761 000 parts offertes	À tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement	Le prix d'offre

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts offertes, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités prévues 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 Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

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

Un placement dans les parts offertes et les activités de la FPI comporte certains risques. Se reporter à la rubrique « *Facteurs de risque* ». Les investisseurs ont tout intérêt à tenir compte des facteurs de risque précis qui pourraient avoir une incidence sur le secteur dans lequel ils investissent et, par conséquent, sur la stabilité des distributions versées par la FPI. La rubrique « *Facteurs de risque* » des présentes, la rubrique « *Facteur de risque* » de la notice annuelle (au sens donné à ce terme dans les présentes) qui est intégrée par renvoi dans les présentes et la rubrique « *Risques et incertitudes* » du rapport de gestion annuel (au sens donné à ce terme dans les présentes) qui est intégré par renvoi dans les présentes décrivent également l'évaluation que la FPI fait de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences éventuelles pour un investisseur si ces risques se concrétisaient. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque qui suivent avant d'acheter des parts offertes.

Les souscriptions de parts offertes seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les parts offertes seront émises sous forme d'« inscription en compte seulement » par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »). Sauf indication contraire dans les présentes, les porteurs de participations véritables dans les parts offertes n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété de parts offertes. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 26 février 2019, ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir (la date de clôture réelle est appelée dans les présentes la « **date de clôture** »). Dans tous les cas, si les preneurs fermes prennent en livraison les parts offertes, ils le feront au plus tard le 5 mars 2019. Se reporter à la rubrique « *Mode de placement* ».

Des banques membres du même groupe que BMO Nesbitt Burns Inc., RBC Dominion valeurs mobilières inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Financière Banque Nationale inc. ont consenti des prêts à la FPI, que ce soit dans le cadre de différentes facilités de crédit ou de prêts hypothécaires qui visent les immeubles. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un émetteur associé à BMO Nesbitt Burns Inc., à RBC Dominion valeurs mobilières inc., à Scotia Capitaux Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc., à Financière Banque Nationale inc. et à Valeurs mobilières TD inc. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter à la rubrique « *Liens entre la FPI et certains preneurs fermes* ».

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

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

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

Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 180 Dundas Street West, bureau 1100, Toronto (Ontario) M5G 1Z8.

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

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

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

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	1	LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS PRENEURS FERMES	16
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS	1	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	16
RENSEIGNEMENTS SUR LE TAUX DE CHANGE	2	FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS	18
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	18
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS.....	4	FACTEURS DE RISQUE	24
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	4	EXPERTS	26
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	5	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	26
ACTIVITÉS DE LA FPI.....	5	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	26
FAITS NOUVEAUX	6	GLOSSAIRE.....	27
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	12	ATTESTATION DE LA FPI.....	A-1
EMPLOI DU PRODUIT	13	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2
MODE DE PLACEMENT	13		

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « **FPI** » désigne NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust et, selon le cas, ses filiales; le terme « **parts** » désigne les parts de fiducie de la FPI; et le terme « **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts.

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

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

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le prospectus préalable de base et le présent supplément de prospectus renferment de l'« information prospective », au sens donné à ce terme en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes (collectivement, les « **énoncés prospectifs** ») qui illustrent les attentes de la direction en ce qui a trait aux objectifs, aux plans, aux buts, aux stratégies, à la croissance future, aux résultats d'exploitation, au rendement, aux perspectives d'affaires et aux occasions de la FPI. Les énoncés prospectifs peuvent souvent être repérés par l'emploi de termes tels que « prévoir », « est prévu », « s'attendre à », « ne pas s'attendre à », « est prévu que », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper », « ne pas anticiper », « projeter », « être d'avis que », « normalisé », « rythme annualisé », « prévu au contrat », « stabilisé » ou encore des variations de ces termes ou la conjugaison de verbes au futur ou au conditionnel. Il pourrait également s'agir de déclarations selon lesquelles certaines mesures « pourraient être » ou « seront » prises, que certains événements « pourraient » se produire ou « se produiront », que certains résultats « pourraient être » ou « seront » atteints ou encore que certaines mesures, que certains événements ou que certains résultats « se poursuivront ». Certains énoncés prospectifs qui figurent dans le prospectus préalable de base, complété par le présent supplément de prospectus, portent sur la réalisation du placement et l'emploi du produit qui en sera tiré, le moment prévu de la clôture de l'opération visant le portefeuille, l'incidence de l'opération visant le portefeuille sur la FPI (notamment la mesure dans laquelle on prévoit que l'opération visant le portefeuille sera relative, l'incidence du REN, de la valeur liquidative, des leviers financiers, du taux d'occupation et de la DMPEB), le taux de capitalisation initial du portefeuille, les aménagements de terrains abandonnés prévus, les capitaux assortis de frais et le taux de capitalisation moyen pondéré stabilisé des acquisitions réalisées en Allemagne. Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux prévisions, notamment la réalisation des opérations de la façon indiquée dans les présentes.

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

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

Certains énoncés qui figurent dans le prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, pourraient être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas être adéquates dans un autre contexte. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le prospectus préalable de

base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, sont donnés à la date des présentes et, à moins que les lois applicables ne l'exigent expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de nouvelles situations ou pour toute autre raison. Tous les énoncés prospectifs du prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, sont visés par la présente mise en garde.

RENSEIGNEMENTS SUR LE TAUX DE CHANGE

Dans le présent supplément de prospectus, la FPI déclare certaines données financières en dollars australiens (\$ A), en dollars néo-zélandais (\$ NZ), en réaux brésiliens (\$ R) et en euros (€).

Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les taux de change extrêmes, moyen et pour la fin de la période quotidiens moyens pour convertir un dollar australien en dollars canadiens affichés par la Banque du Canada.

	Trimestre	Période de	Exercice terminé	
	terminé le	neuf mois	le 31 décembre	
	30 septembre	terminée le	le 31 décembre	
	2018	30 septembre	2017	2016
	\$ CA	\$ CA	\$ CA	\$ CA
Taux plafond au cours de la période	0,9790	1,0207	1,0322	1,0312
Taux plancher au cours de la période	0,9310	0,9310	0,9645	0,9367
Taux moyen au cours de la période ¹⁾	0,9560	0,9757	0,9951	0,9852
Taux à la fin de la période	0,9356	0,9356	0,9801	0,9707

1) Calculé en établissant la moyenne du taux de change affiché pendant la période visée.

Sauf indication contraire, les montants indiqués en dollars australiens dans le présent supplément de prospectus ont été convertis en dollars canadiens selon un taux de change indicatif de 1,00 \$ CA = 1,05 \$ A, qui correspond au taux de change approximatif en date du 31 janvier 2019, date à laquelle la FPI a conclu des conventions définitives relativement à l'opération visant le portefeuille.

Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les taux de change extrêmes, moyen et pour la fin de la période à midi pour convertir un dollar néo-zélandais en dollars canadiens affichés par la Banque du Canada.

	Trimestre	Période de	Exercice terminé	
	terminé le	neuf mois	le 31 décembre	
	30 septembre	terminée le	le 31 décembre	
	2018	30 septembre	2017	2016
	\$ CA	\$ CA	\$ CA	\$ CA
Taux plafond au cours de la période	0,8967	0,9493	0,9742	0,9809
Taux plancher au cours de la période	0,8520	0,8520	0,8695	0,8656
Taux moyen au cours de la période ¹⁾	0,8741	0,9012	0,9229	0,9233
Taux à la fin de la période	0,8577	0,8577	0,8922	0,9340

1) Calculé en établissant la moyenne du taux de change affiché chaque jour ouvrable pendant la période visée.

Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les taux de change extrêmes, moyen et pour la fin de la période à la fermeture pour convertir un réal brésilien en dollars canadiens affichés par la Banque du Canada.

	Trimestre	Période de	Exercice terminé	
	terminé le	neuf mois	le 31 décembre	
	30 septembre	terminée le	2017	2016
	2018	30 septembre	2017	2016
	\$ CA	2018	\$ CA	\$ CA
Taux plafond au cours de la période.....	0,3527	0,4007	0,4395	0,4282
Taux plancher au cours de la période.....	0,3116	0,3116	0,3787	0,3376
Taux moyen au cours de la période ¹⁾	0,3312	0,3598	0,4071	0,3817
Taux à la fin de la période.....	0,3220	0,3220	0,3787	0,4125

1) Calculé en établissant la moyenne du taux de change affiché chaque jour ouvrable pendant la période visée.

Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les taux de change extrêmes, moyen et pour la fin de la période à la fermeture pour convertir un euro en dollars canadiens affichés par la Banque du Canada.

	Trimestre	Période de	Exercice terminé	
	terminé le	neuf mois	le 31 décembre	
	30 septembre	terminée le	2017	2016
	2018	30 septembre	2017	2016
	\$ CA	2018	\$ CA	\$ CA
Taux plafond au cours de la période.....	1,5401	1,6124	1,5330	1,5928
Taux plancher au cours de la période.....	1,4869	1,4853	1,3832	1,3875
Taux moyen au cours de la période ¹⁾	1,5202	1,5378	1,4650	1,4660
Taux à la fin de la période.....	1,5020	1,5020	1,5052	1,4169

1) Calculé en établissant la moyenne du taux de change affiché chaque jour ouvrable pendant la période visée.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

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

Malgré ce qui précède, si les parts offertes constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire du CELI ou du REEI, le rentier du REER ou du FERR ou le souscripteur du REEE, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les parts offertes ne constitueront pas un placement interdit pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI à condition que le titulaire du CELE ou du REEI, que le rentier du REER ou du FERR, ou le souscripteur du REEE, selon le cas, (i) traite sans lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt et (ii) ne possède aucune « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la FPI. De plus, les parts offertes ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus » (au sens de la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI. Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir des parts offertes dans un régime exonéré sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait à l'application des règles relatives aux placements interdits de la Loi de l'impôt compte tenu de leur situation personnelle.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Toute l'information financière a été établie conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »). Toutefois, le prospectus préalable de base, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, peut aussi renfermer certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »), le résultat d'exploitation net (« REN »), le taux de capitalisation initial, ainsi que tout autre montant par part visant à mesurer, à comparer et à expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière de la FPI. Ces mesures sont couramment utilisées par les entités du secteur de l'immobilier qui les trouvent utiles pour évaluer la performance. Or, ces mesures n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS et ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme pouvant remplacer l'information financière connexe établie conformément aux IFRS. Ces renseignements sont présentés dans les rubriques traitant de ces mesures financières et des faits récents ainsi que dans les documents intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et dans le présent supplément de prospectus. Il y a lieu de consulter le rapport de gestion intermédiaire pour obtenir la manière dont la FPI a fait le rapprochement des FPAE, des FPAEA et du REN et des mesures conformes aux IFRS les plus semblables. La FPI ne disposant pas d'information suffisante pour effectuer le rapprochement des mesures non conformes aux IFRS pour le portefeuille et les mesures conformes aux IFRS les plus semblables, de tels rapprochements ne sont pas présentés dans le présent supplément de prospectus.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base exclusivement pour les besoins du placement. D'autres documents sont également intégrés ou réputés intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base et il y a lieu de se reporter au prospectus préalable de base pour en obtenir la liste complète.

Les documents ou les extraits de documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables des provinces et des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base et en font partie intégrante :

- a) les états financiers annuels audités de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des auditeurs relatif à l'état consolidé de la situation financière de la FPI au 31 décembre 2017, l'état consolidé des résultats net et étendu, la variation de l'avoir des porteurs de parts et les flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date (les « **états financiers annuels** »);
- b) le rapport de gestion de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités ainsi que les notes y afférentes pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées les 30 septembre 2018 et 2017 (les « **états financiers intermédiaires** »);
- d) le rapport de gestion de la FPI pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées les 30 septembre 2018 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- e) la notice annuelle de la FPI datée du 28 mars 2018 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 (la « **notice annuelle** »);
- f) la circulaire d'information de la direction de la FPI datée du 5 avril 2018 remise aux porteurs de parts en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 17 mai 2018;
- g) la déclaration d'acquisition d'entreprise de la FPI datée du 5 octobre 2017;
- h) la déclaration de changement important de la FPI datée du 20 décembre 2018;
- i) la déclaration de changement important de la FPI datée du 8 février 2019;
- j) le modèle du sommaire des modalités initial relatif au placement daté du 14 février 2019, qui a été déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

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

Toute déclaration figurant dans le prospectus préalable de base, le présent supplément de prospectus ou un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base pour les besoins du placement est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent supplément de prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base ou encore dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes ou dans le prospectus préalable de base. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Si leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration qui figure dans le présent supplément de prospectus ou dans toute modification, les documents de commercialisation ne font pas partie intégrante du présent supplément de prospectus ni du prospectus préalable de base.

Tout modèle de « document de commercialisation » (au sens donné à ce terme dans le *Règlement 44-102 sur le placement des titres au moyen d'un prospectus préalable*) qui a été déposé auprès de la commission des valeurs mobilières ou de l'autorité analogue de chaque province et de chaque territoire du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la réalisation du placement (y compris toute modification apportée au document de commercialisation ou toute version modifiée de celui-ci) est réputé être intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base.

ACTIVITÉS DE LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société créée aux termes de la déclaration de fiducie en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le siège et bureau principal de la FPI est situé au 180 Dundas Street West, bureau 1100, Toronto (Ontario) M5G 1Z8.

La FPI possède un portefeuille international d'infrastructures immobilières liées au secteur des soins de santé qui est composé de participations dans un portefeuille diversifié de 156 immeubles producteurs de revenus et d'une superficie locative brute d'environ 11,8 millions de pieds carrés répartie dans les principaux marchés du Canada, du Brésil, de l'Europe, de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande. Le portefeuille d'immeubles de bureaux médicaux, de cliniques et d'hôpitaux de la FPI se distingue par ses baux à long terme au loyer indexé et par ses taux d'occupation stables. Grâce à son équipe de direction entièrement intégrée et aux intérêts harmonisés, la FPI tire parti des services d'environ 180 professionnels répartis dans neuf bureaux situés dans cinq pays afin d'agir à titre de partenaire immobilier à long terme d'exploitants de premier plan du secteur des soins de santé.

La FPI emploie une équipe de direction immobilière dont les membres sont expérimentés et tire parti de leur vaste réseau de contacts ainsi que de leur expertise en matière d'immobilier commercial et de financement au sein du secteur immobilier axé sur les soins de santé.

La FPI détient son portefeuille d'immeubles au Canada et son portefeuille d'immeubles international de façon indirecte par l'entremise de NHP LP et de NWI LP, respectivement.

Les objectifs de la FPI sont les suivants :

- gérer ses placements afin de générer des flux de trésorerie stables, constants et croissants par des investissements dans le secteur immobilier des soins de santé à l'échelle internationale;
- établir un portefeuille d'immeubles de soins de santé international diversifié et axé sur la croissance en fonction d'un portefeuille initial de placements en Australasie, au Brésil, en Europe et au Canada;
- miser sur la croissance interne et rechercher des occasions d'acquisition d'immeubles de soins de santé rentables dans les marchés internationaux cibles, axées principalement sur l'Australasie, le Brésil, l'Europe et le Canada;
- accroître la valeur de ses actifs et maximiser la valeur à long terme de ses parts par une gestion active et efficace.

Dans le cours normal des affaires, la FPI engage des pourparlers au sujet de l'acquisition et du financement éventuels de nouveaux actifs, de l'aliénation et du refinancement éventuels des actifs existants et de sa structure du capital. Dans certains cas, ces acquisitions, ces aliénations et ces financements pourraient s'avérer cruciaux pour la FPI et pourraient nécessiter le consentement d'une sûreté visant les actifs existants ou les parts de la FPI. La FPI s'attend à poursuivre des négociations à l'égard de ces questions et à poursuivre activement de telles occasions, entre autres, lorsqu'elles se présentent. Toutefois, rien ne garantit que l'une de ces discussions donnera lieu à des conventions définitives et, dans l'affirmative, il serait impossible de prévoir les modalités ou l'échéancier d'une acquisition, d'une aliénation, d'un financement ou d'un refinancement.

FAITS NOUVEAUX

Aucun changement important n'est survenu dans les activités de la FPI depuis le 30 septembre 2018, date des états financiers intermédiaires, qui n'a pas été déclaré dans le prospectus préalable de base ou les documents intégrés par renvoi dans celui-ci ou encore ailleurs dans le présent supplément de prospectus ou les documents intégrés par renvoi dans celui-ci, à l'exception de ce qui suit.

Opération visant les immeubles de Healthscope

Aperçu

Le 1^{er} février 2019 en Australie (le 31 janvier 2019 à Toronto), la FPI a annoncé qu'elle et sa filiale NWH Australia AssetCo Pty Ltd., en qualité de fiduciaire de NWH Australia Asset Trust (« **NorthWest Australia** »), avaient conclu avec VIG BidCo Pty Ltd (filiale de Brookfield Asset Management Inc. (« **Brookfield** » ou « **BidCo** »)) et Healthscope Limited ACN 144 840 639, société inscrite à la Australian Stock Exchange (« **Healthscope** »), des ententes conditionnelles visant à réaliser l'acquisition par la FPI, des membres de son groupe et des personnes apparentées à celle-ci (chacun, un « **acheteur d'immeuble de NWH** » et collectivement, les « **acheteurs d'immeubles de NWH** ») de 11 hôpitaux (le « **portefeuille** ») auprès de Healthscope et les membres de son groupe dans le cadre d'une opération de cession-bail (l'« **opération visant le portefeuille** »).

Healthscope est l'un des principaux exploitants d'hôpitaux privés d'Australie. Son portefeuille est composé de 43 hôpitaux concentrés dans les grands centres métropolitains australiens. La FPI a précédemment fait l'acquisition d'une participation stratégique dans Healthscope aux termes d'un contrat dérivé conclu avec la Deutsche Bank. Le portefeuille représente environ 51 % de la valeur du portefeuille d'immeubles détenus en propriété franche total de Healthscope qui est visé par la vente et la tranche restante est acquise par un autre acheteur tiers selon des modalités semblables.

L'opération visant le portefeuille a été acceptée conformément à une convention (l'« **acte d'exécution** ») qui interviendra entre Healthscope et Brookfield aux termes de laquelle Brookfield offrira d'acquérir une tranche allant de 50,1 % à 100 % des actions ordinaires de Healthscope (l'« **opération entre Brookfield et Healthscope** ») conformément à un plan d'arrangement conforme aux lois australiennes (le « **plan d'arrangement** ») pour une valeur totale de 2,50 \$ A par action de Healthscope, ou à une offre publique d'achat (l'« **offre publique d'achat** ») au prix de 2,40 \$ A par action de Healthscope.

L'opération visant le portefeuille est conditionnelle à la réalisation du plan d'arrangement ou à l'obtention par Brookfield de l'accord d'un nombre d'actionnaires représentant au moins 50,1 % du capital-actions total de Healthscope émis dans le cadre de l'offre publique d'achat. L'opération visant le portefeuille est également

conditionnelle à l'obtention par la FPI et les membres de son groupe de l'approbation prévue par la loi intitulée *Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975* (Cth) (l'« **approbation du FIRB** »). Pour que le plan d'arrangement soit réalisé, le vote des porteurs de titres de Healthscope est exigé si 75 % des droits de vote admissibles sont exprimés en faveur de la résolution relative à l'adoption du plan d'arrangement. En présumant que le plan d'arrangement ou l'offre publique d'achat sera réalisé, on prévoit que l'opération entre Brookfield et Healthscope et que l'opération visant le portefeuille seront réalisées au cours du deuxième trimestre de 2019.

La FPI prévoit structurer l'opération visant le portefeuille d'une façon qui lui permettra de gérer le portefeuille et ultimement d'y conserver une participation d'environ 25 % à 30 %. Pour atteindre son niveau de participation cible, la FPI prévoit conclure des ententes de participation avec d'autres personnes. On prévoit que les modalités et la structure de telles ententes seront finalisées avant la clôture de l'opération visant le portefeuille. Sans égard à son niveau de participation définitif, NorthWest fournira des services de gestion à l'ensemble du portefeuille et elle prévoit générer des honoraires de gestion d'actifs de base initiaux d'environ 4,0 millions de dollars à 7,0 millions de dollars (en ce qui a trait à la tranche du portefeuille dont on prévoit que NorthWest ne sera pas propriétaire).

Faits saillants des investissements

- Opération transformatrice d'une valeur de 1,2 milliard de dollars visant 11 immeubles qui consolide la position de premier plan de la FPI dans le secteur immobilier des soins de santé en Australie.
- Le portefeuille est très complémentaire au portefeuille existant de la FPI.
- Le portefeuille sera intégralement occupé, et on prévoit qu'il génèrera des revenus locatifs annuels initiaux de 60 millions de dollars, ce qui correspondra à un taux de capitalisation initial d'environ 5 %. Le portefeuille sera loué aux termes d'un bail à loyer hypernet absolu conclu avec le locataire responsable de l'ensemble des coûts liés aux immeubles, y compris les dépenses en immobilisations liées à l'entretien.
- Renforce le lien de la FPI avec Healthscope, deuxième plus important exploitant hospitalier en Australie.
- Rendements rajustés en fonction des risques grâce à la structure de bail à loyer hypernet absolu à long terme, aux augmentations de loyer annuelles fixes de 2,5 % (calculées au prorata en 2020 pour l'année incomplète) et au ratio de couverture du BAIIAL prévu de 2,2x sur les nouveaux baux d'une durée de 20 ans (moyenne pondérée).
- Source d'aménagements de terrains abandonnés d'une valeur prévue de 525 M\$ A sur 10 ans, dont on prévoit qu'une tranche d'environ 50 M\$ A se rapportera aux projets d'immobilisations qui pourraient être réalisés dans une période de 3 ans. On prévoit que les projets d'aménagement qui découleront de cette source génèreront à la réalisation des opérations entreprises au cours des deux premières années, sous réserve des approbations des analyses de rentabilisation, des rendements d'environ 6 %, ce qui représente un écart d'aménagement avantageux d'environ 100 pdb.
- On prévoit que les investissements seront relatifs en ce qui a trait aux FPAE et aux FPAEA par part.
- On prévoit que les investissements génèreront une croissance de la valeur liquidative à long terme.

Le portefeuille

Le tableau suivant donne des renseignements sur le portefeuille.

Portefeuille

Nom	Adresse	Type d'hôpital	Lits autorisés	Nombre de lits / salles d'opération
Norwest Private Hospital	9 Norbrik Drive et 11 Norbrik Drive, Bella Vista, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Soins en phase aiguë	277	14
The Hills Private Hospital	493 Windsor Road, 495 Windsor Road, 497-499 Windsor Road et 501 Windsor Road, Baulkham Hills, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Réadaptation	111	-

Nom	Adresse	Type d'hôpital	Lits autorisés	Nombre de lits / salles d'opération
Darwin Private Hospital	19 Florey Avenue, Tiwi, Territoire du Nord, Australie	Soins en phase aiguë	150	7
Griffith Rehabilitation Hospital	16 Crombie Street et 13 Dunrobin Road, Hove, Australie-Méridionale, Australie	Réadaptation	64	-
The Melbourne Clinic	130 Church Street, Richmond, Victoria, Australie	Soins psychiatriques	175	-
John Fawkner Private Hospital	275 Moreland Road et 21 Jessie Street, Coburg, Victoria, Australie	Soins en phase aiguë	149	4
The Sydney Clinic	22-26 Murray Street, Bronte, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Soins psychiatriques	44	-
Lady Davidson Private Hospital	434 Bobbin Head Road, North Turramurra, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Réadaptation	115	-
Hunter Valley Rehabilitation Centre	20 Mawson Street, Shortland, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Réadaptation	83	4
Brisbane Private Hospital	255 Wickham Terrace, Spring Hill, Queensland, Australie	Soins en phase aiguë	181	15
Newcastle Private Hospital	14 Lookout Road et 20 Lookout Road, New Lambton Heights, Nouvelle-Galles du Sud, Australie	Soins en phase aiguë	190	13

Retombées financières pour NorthWest

On prévoit que la structure de baux entièrement occupés, indexés à long terme, à loyers hypernets qui est intégrée dans l'opération visant le portefeuille fera en sorte d'améliorer davantage les paramètres de portefeuille et les paramètres financiers de la FPI des façons suivantes :

- On prévoit que la contribution au REN consolidé de l'Australasie passera de 43 % à 53 %.
- On prévoit que la diversification du portefeuille augmentera avec l'ajout de Healthscope parmi les dix meilleurs locataires de la FPI, ce qui représentera 15,6 % des loyers bruts consolidés.
- L'opération visant le portefeuille modifiera la composition des actifs de la FPI en faisant passer la part des hôpitaux de 11 % à 62 % et en ramenant la part des IBM et des autres immeubles à 38 %.
- On prévoit que le taux d'occupation consolidé augmentera de 40 pdb pour s'établir à 96,7 %.
- On prévoit que la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux augmentera de 0,8 an pour s'établir à 13,5 ans.
- On prévoit que le pourcentage des baux dont le loyer sera indexé annuellement augmentera de 12,5 points de pourcentage pour s'établir à 85,9 %.

- Sous réserve de la répartition définitive du financement, la FPI prévoit que l'opération visant le portefeuille et d'autres événements annoncés publiquement survenus après le 30 septembre 2018¹ et le placement feront croître les FPAA par part annualisés publiés d'environ 0,06 \$ par part (dont une tranche d'environ 0,03 \$ liée à des frais uniques dont on prévoit qu'ils seront progressivement remplacés par des frais de base au fil de la croissance du portefeuille et à des frais d'exploitation et d'aménagement) comparativement au montant publié au T3 de 2018.
- Bien que les modalités et la structure n'aient pas encore été finalisées, la FPI prévoit maintenir un levier financier consolidé sous la barre des 60 % après la réalisation de l'opération visant le portefeuille (ou d'environ 57 % compte tenu de l'incidence du placement) et elle maintient sa cible de levier financier à moyen terme à 50 % puisqu'elle voit une occasion de renforcer son bilan et sa structure du capital par le remboursement de dettes commerciales à coûts élevés grâce à des activités de recyclage de capitaux continues.

Financement et crédit

Facilités de crédit de premier rang

Pour aider à financer l'opération visant le portefeuille, NorthWest Australia a conclu avec Australia and New Zealand Banking Group Limited (« ANZ ») une lettre d'engagement exécutoire aux termes de laquelle ANZ s'engage à consentir des facilités de prêt à terme d'un montant d'environ 745,4 millions de dollars australiens (les « **facilités consenties par ANZ** ») et à en prévoir la syndication.

Les facilités consenties par ANZ sont structurées conformément aux modalités habituelles relatives à certains fonds conformément aux modalités du marché pour les opérations semblables en Australie.

Financement

Dans le cadre du plan d'arrangement, NorthWest s'est engagée à fournir à Brookfield du financement (les « **prêts réemployés** ») (composés de titres de participation et de remboursement de dette reçus dans le cadre des facilités consenties par ANZ) le jour précédant la date de l'entrée en vigueur du plan et deux jours avant la date de règlement prévue pour les immeubles. Les prêts réemployés ne pourront être utilisés par Brookfield que pour réaliser l'opération entre Brookfield et Healthscope. Les prêts réemployés sont garantis par la participation de Brookfield dans Healthscope et sont de rang égal pour les autres prêteurs garantis de Brookfield jusqu'au moment du règlement des immeubles. Au règlement des immeubles, les prêts réemployés applicables seront intégralement compensés relativement au prix d'achat.

Les prêts réemployés pourraient également (y compris dans le cadre de l'offre publique d'achat) devenir en cours ou demeurer en cours plus longtemps dans certains cas, et sous réserve de certaines conditions, si un règlement différé survient à l'égard d'au moins un immeuble et si la date d'entrée en vigueur du plan ou la date de prise d'effet de l'offre publique d'achat, selon le cas, ne peut être reportée.

Sources de financement supplémentaires

En plus des facilités consenties par ANZ, la FPI prévoit financer l'opération visant le portefeuille par la combinaison (i) d'une tranche d'environ 162 millions de dollars australiens du produit tiré de la vente de son investissement existant dans Healthscope et de dépôts existants; (ii) d'une lettre de crédit de 50 millions de dollars australiens déposée auprès de Brookfield; (iii) d'investissements consentis par d'autres partenaires; et (iv) de liquidités de la FPI existantes (dont la capacité bonifiée obtenue par suite du placement) et des activités de recyclage de capitaux prévues.

Note :

¹ Les événements ultérieurs comprennent ce qui suit : (i) l'émission en décembre 2018 par la FPI de débetures convertibles d'un capital global de 125 millions de dollars; (ii) les acquisitions réalisées en Allemagne; (iii) l'acquisition d'une tranche d'investissements supplémentaires d'une valeur de 68 millions de dollars dans Healthscope; et (iv) la lettre de crédit d'une valeur de 48 millions de dollars émise dans le cadre de l'opération visant le portefeuille.

Conventions touchant l'opération visant le portefeuille

Acte de procédure, de vote, d'engagement et d'exclusivité

Le 1^{er} février 2019 en Australie (le 31 janvier 2019 à Toronto), NorthWest et Brookfield ont conclu un acte de procédure, de vote, d'engagement et d'exclusivité (l'« **acte de procédure** »), aux termes duquel les parties se sont entendues relativement à la procédure relative à l'acte d'engagement avec Healthscope, à l'opération visant le portefeuille et aux questions connexes.

L'acte de procédure prendra fin si l'acte d'exécution entre Brookfield et Healthscope est résilié.

Les principales obligations qui incombent à NorthWest aux termes de l'acte de procédure sont les suivantes : (i) respecter certains arrangements financiers dans le cadre de l'opération visant le portefeuille et de l'opération entre Brookfield et Healthscope; (ii) obtenir l'approbation du FIRB; (iii) sous réserve de certaines exceptions, voter en faveur du plan d'arrangement, accepter l'offre publique d'achat et voter contre une offre concurrente dans certains cas; et (iv) respecter certains arrangements en matière d'exclusivité dans le cadre d'une offre concurrente.

La FPI s'est engagée à respecter certaines étapes de financement importantes dans le cadre de l'opération visant le portefeuille (les « **obligations liées aux étapes de financement** »), notamment a) la démonstration à la satisfaction raisonnable de Brookfield qu'elle a garanti un financement d'environ 290 millions de dollars australiens au dernier des événements à survenir entre la date de la première audience du tribunal pour l'opération entre Brookfield et Healthscope et le 10 avril 2019; et b) la remise de titres dérivés (relativement à la participation de la FPI dans Healthscope) et son engagement à entiercer un montant d'environ 450 millions de dollars australiens à titre de financement total au moins deux jours ouvrables avant la tenue de l'assemblée des actionnaires de Healthscope visant à approuver le plan d'arrangement.

Brookfield doit offrir à NorthWest le droit d'acquérir des actifs hospitaliers supplémentaires détenus par Healthscope si leur vente en faveur d'un autre investisseur immobilier n'est pas réalisée. Si NorthWest accepte cette offre, ses responsabilités croîtront de façon correspondante.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le partage des responsabilités aux termes de l'acte de procédure, veuillez vous reporter à la rubrique « *Facteurs de risque – Risques liés à l'opération visant le portefeuille – Passifs et obligations éventuels liés à l'opération visant le portefeuille* ».

Acte d'engagement

Le 1^{er} février 2019 en Australie (le 31 janvier 2019 à Toronto), Healthscope, NorthWest et NorthWest Australia ont conclu un acte d'engagement (l'« **acte d'engagement** ») aux termes duquel Healthscope et NorthWest Australia se sont notamment engagées à prendre des mesures visant la vente (et la cession-bail) du portefeuille aux acheteurs d'immeubles de NWH aux termes de contrats de vente distincts pour chaque immeuble qui compose le portefeuille (les « **contrats de vente** ») ainsi qu'un acte général relatif aux contrats de vente (l'« **acte général relatif aux contrats de vente** »).

La durée de l'acte d'engagement prendra fin si l'acte d'exécution est résilié ou si le plan d'arrangement ou l'offre publique d'achat ne sont pas réalisés d'ici le 1^{er} novembre 2019.

L'acte d'engagement renferme des déclarations faites et des garanties données par les parties relativement à leur capacité de conclure l'acte d'engagement et, au besoin, à leur situation financière.

La FPI a garanti les obligations de NorthWest Australia aux termes de l'acte d'engagement et indemnise Healthscope relativement à toutes les pertes engagées par Healthscope dans le cadre de tout manquement lié aux obligations de NorthWest Australia aux termes de l'acte d'engagement.

Healthscope pourra résilier l'acte d'engagement en raison de certains « défauts de la société immobilière », qui sont décrits plus amplement à la rubrique « *Facteurs de risque – Risques liés à l'opération visant le portefeuille – L'opération visant le portefeuille pourrait ne pas être réalisée* ».

Contrats de vente

L'opération visant le portefeuille sera réalisée par la conclusion de contrats de vente distincts et de l'acte général relatif aux contrats de vente. Chaque contrat de vente comprendra des clauses propres à l'immeuble visé et sera conclu pour chaque immeuble acquis entre le vendeur de Healthscope en cause (chacun, un « **vendeur** »), l'acheteur d'immeubles de NWH en cause et la FPI (à titre de garant).

Le portefeuille sera vendu libre de toute hypothèque et de toute charge comparable et sous réserve du maintien des locataires (lesquels deviendront des sous-locataires aux termes des baux applicables), des servitudes, des engagements, des restrictions et des autres facteurs ayant une incidence sur le titre. Le portefeuille sera acheté tel quel, sous réserve de tout défaut sur le plan juridique ou matériel, et, aux termes des baux, le locataire sera responsable de tels défauts.

Le règlement des immeubles aux termes des contrats de vente surviendra le jour qui suivra l'entrée en vigueur du plan d'arrangement ou le jour qui suivra le jour où l'offre publique d'achat deviendra inconditionnelle. Le contrat de vente et l'acte général relatif aux contrats de vente prévoient une procédure qui permet au vendeur de reporter le règlement d'un immeuble (un « **règlement différé** ») dans certains cas pour permettre de régler les oppositions et les autres questions liées au titre et imposent au vendeur l'obligation de déployer des efforts raisonnables pour s'assurer que le règlement ne soit pas reporté.

L'acquisition aux termes des contrats de vente et le règlement de tous les contrats de vente sont subordonnés à l'obtention de l'approbation du FIRB et au caractère inconditionnel de l'opération entre Brookfield et Healthscope. Si l'approbation du FIRB n'a pas été obtenue d'ici la date limite pour l'approbation du FRIB ou si l'opération entre Brookfield et Healthscope n'a pas été réalisée d'ici le 1^{er} novembre 2019, les parties pourront résilier le contrat de vente.

Le vendeur peut résilier le contrat de vente en raison de certains manquements de la part de l'acheteur d'immeubles de NWH visé si l'acheteur d'immeubles de NWH a disposé d'un délai raisonnable pour corriger les défauts qui peuvent être corrigés.

Chaque contrat de vente renferme des déclarations faites et des garanties données par les parties, notamment des garanties données par le fiduciaire, et certaines déclarations restreintes faites et certaines garanties restreintes données par le vendeur relativement à des questions importantes liées à la vente des immeubles.

La FPI garantit les obligations des acheteurs d'immeubles de NWH aux termes des contrats de vente et de l'acte général relatif aux contrats de vente et indemnise chaque vendeur relativement à toutes les pertes subies par suite de tout manquement des obligations de l'acheteur d'immeubles de NWH aux termes des contrats de vente.

Baux et acte général relatif au bail

Chaque immeuble qui sera acquis dans le cadre de l'opération visant le portefeuille fera l'objet d'un bail aux termes duquel Healthscope sera le locataire et Healthscope Operations Pty Limited sera le garant et qui sera assorti de ses propres modalités distinctes, notamment le loyer et la durée du bail (collectivement, les « **baux** » et, individuellement, un « **bail** »). Chaque bail est un bail à loyer hypernet conçu pour s'assurer que Healthscope, à titre de locataire, est responsable de tous les frais et assume toutes les responsabilités liées à l'exploitation de chaque immeuble.

Le loyer payable aux termes des baux est fondé sur le marché et augmente de 2,5 % annuellement le 1^{er} janvier chaque année pendant la durée du bail (appliqué au pro rata le 1^{er} janvier 2020). Les baux sont d'une durée moyenne pondérée avant l'expiration de 20 ans. Le locataire est responsable du règlement des déboursés et de la souscription des assurances qui couvrent les locaux.

Le propriétaire ne peut vendre sa participation dans les locaux à un concurrent du locataire ou à une personne qui n'est pas respectable ou qui figure sur une liste de sanctions.

Le locataire aura un droit de première offre à l'égard de chaque immeuble dans certains cas, notamment une vente du propriétaire ou un changement de contrôle.

Un acte général relatif aux baux (l'« **acte général relatif au bail** ») traite des questions liées au portefeuille, telles que les défauts croisés, les dépenses en immobilisations relatives aux terrains abandonnés et le rajustement de loyer.

Le locataire pourra, au cours de la période de 10 ans qui suivra le règlement des contrats de vente, soumettre au propriétaire un projet d'aménagement de terrains abandonnés (ou pour les trois premières années, un projet de dépenses en immobilisations) aux termes duquel il demandera au propriétaire de financer l'aménagement de terrains abandonnés ou de projets de dépenses en immobilisations ou de réaliser l'aménagement de terrains abandonnés ou de projets de dépenses en immobilisations à ses frais. Le locataire devra respecter certains critères de l'analyse de cas avant que le propriétaire finance l'aménagement de terrains abandonnés. L'engagement global maximal en matière de financement de terrains abandonnés ou de projets de dépenses en immobilisations est de 550 millions de dollars australiens et diminue au fil du temps.

L'acte général relatif au bail confère également au locataire certains droits pour gérer les locaux dont, à son avis (agissant raisonnablement et de bonne foi), le rendement est insuffisant ou le loyer est trop élevé. Le locataire pourra également, au cours des 12 premiers mois uniquement, (i) acheter une réduction d'intérêt du loyer aux termes d'un bail, en rajustant le prix d'achat et (ii) réaffecter les loyers entre deux baux au moins.

L'acte général relatif au bail confère au propriétaire certains droits relatifs aux défauts croisés relativement à l'ensemble des baux.

Placement de débiteures convertibles

Le 20 décembre 2018, la FPI a émis en faveur d'un syndicat de preneurs fermes codirigé par RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc. des débiteures convertibles à 5,50 % échéant en décembre 2023 d'un capital global de 125,0 millions de dollars (le « **placement de décembre 2018** »).

Acquisitions réalisées en Allemagne

Depuis le 30 septembre 2018, la FPI a annoncé l'ajout, à sa plateforme située en Allemagne, de trois établissements hospitaliers de soins médicaux et de soins de réadaptation (situés à Berlin, à Bernkastel-Kues et à Ratzeburg) pour un prix d'achat combiné de 87 millions de dollars (58 millions d'euros) à un taux de capitalisation stabilisé moyen pondéré d'environ 6 % (collectivement, les « **acquisitions réalisées en Allemagne** »). Les acquisitions réalisées en Allemagne ont été financées par de nouveaux prêts hypothécaires propres aux immeubles d'un total de 63 millions de dollars (42 millions d'euros), en fonction d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,2 %, le produit tiré du placement de décembre 2018 et les ressources actuelles.

Facilité d'acquisition

Le 13 février 2019, la FPI a conclu une nouvelle facilité d'acquisition non garantie de 39 millions de dollars d'une durée de 12 mois, dont une tranche de 24 millions de dollars était immédiatement disponible aux fins de retrait. La tranche restante de 15 millions de dollars sera mise à la disposition de la FPI au gré du prêteur. La facilité fournit à la FPI des ressources supplémentaires pour poursuivre ses initiatives en matière de croissance, pour être mieux positionnée dans le cadre de l'opération visant le portefeuille et pour répondre aux besoins généraux de la fiducie.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau qui suit présente : a) la structure du capital consolidé de la FPI au 30 septembre 2018, b) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 septembre 2018 compte tenu du présent placement, des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire, du placement de décembre 2018 (dont une petite partie du produit qui en a été tiré a été affectée au remboursement d'une dette) et des acquisitions en Allemagne, et c) la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 septembre 2018 compte tenu du placement, des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire, du placement de décembre 2018, des acquisitions en Allemagne et du placement. Le présent tableau ne tient pas compte de l'incidence pro forma de l'opération visant le portefeuille (autre que l'incidence du placement réalisé dans Healthscope et des acomptes) en raison du fait que certains aspects financiers de cette opération n'ont pas encore été finalisés. Le présent tableau doit être lu à la lumière des états financiers et des notes y afférentes intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

	Au 30 septembre 2018	Au 30 septembre 2018	Au 30 septembre 2018
		(non audité – données pro forma compte tenu des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire, du placement de décembre 2018 et des acquisitions en Allemagne)	(non audité – données pro forma compte tenu des événements postérieurs à la date de clôture décrits dans le rapport de gestion intermédiaire, du placement de décembre 2018 et des acquisitions en Allemagne et du placement)
(en milliers de dollars canadiens)	(non audité)		
Dette			
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et débentures convertibles	2 594 329	2 779 129	2 659 799
Parts de société en commandite de catégorie B			
Parts de société en commandite de catégorie B ¹⁾	198 507	198 507	198 507
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts²⁾			
Parts..... (autorisées – nombre illimité) ³⁾	796 213	790 225	909 555
Total de la structure du capital...	3 589 049	3 767 861	3 767 861

Notes :

- 1) Émises (nombre réel au 30 septembre 2018) – 17 708 065. Chaque part de société en commandite de catégorie B est également rattachée à une part spéciale avec droit de vote.
- 2) Exclusion faite des participations ne donnant pas le contrôle.
- 3) Émises (nombre réel au 30 septembre 2018) – 103 343 450.
- 4) Incluant la rémunération des preneurs fermes et les frais de placement.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que la FPI tirera du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, s'élèvera à environ 119 329 760 \$. La FPI a l'intention d'affecter le produit net du placement au remboursement d'une dette qui porte actuellement intérêt au taux de 6,8 % et au financement partiel de certaines étapes importantes liées à l'opération visant le portefeuille. La FPI prévoit que le remboursement immédiat de la dette facilitera sa réalisation de l'opération visant le portefeuille tout en gérant ses capitaux empruntés consolidés de façon prudente. On prévoit que le placement fera en sorte de réduire le levier financier consolidé d'environ 240 pdb pour le ramener à environ 57 % après la réalisation de l'opération visant le portefeuille et du placement, et la FPI maintient sa cible de levier financier à moyen terme à 50 % puisqu'elle voit une occasion de renforcer son bilan et sa structure du capital par le remboursement de dettes commerciales à coûts élevés grâce à des activités de recyclage de capitaux continues.

MODE DE PLACEMENT

Conformément aux modalités et aux conditions de la convention de prise ferme, la FPI s'est engagée à créer, à émettre et à vendre, et les preneurs fermes ont individuellement accepté d'acheter à la date de clôture, sous réserve du respect de l'ensemble des exigences juridiques nécessaires ainsi que des modalités et des conditions figurant dans la convention de prise ferme, un total de 11 740 000 parts offertes au prix d'achat de 10,65 \$ chacune pour un produit brut d'environ 125 031 000 \$.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI versera aux preneurs fermes une rémunération de 5 001 240 \$, soit 4,0 % du produit brut tiré du placement, en contrepartie des services fournis par ceux-ci dans le cadre du placement. Le produit net revenant à la FPI, compte non tenu des frais du placement, s'établira

à 120 029 760 \$. Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été établies par voie de négociation entre la FPI et les coteneurs de livres, pour leur propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

La FPI a accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la date de clôture afin d'acheter jusqu'à 1 761 000 parts offertes supplémentaires au prix d'offre. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, compte non tenu des frais du placement, totaliseront respectivement 143 785 650 \$, 5 751 426 \$ et 138 034 224 \$. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et la vente des parts offertes à l'exercice de celle-ci. La personne qui acquiert des parts offertes visées par l'option de surallocation les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit ultimement comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription à sa cote des parts offertes. L'inscription sera conditionnelle au respect par la FPI de l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX.

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

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont soumises à des conditions et peuvent faire l'objet d'une renonciation à leur appréciation conformément aux clauses de désastre, de changement réglementaire, d'évolution négative en matière fiscale et de résiliation en cas de changement important qui figurent dans la convention de prise ferme. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes et d'en régler le prix si au moins une part offerte est achetée aux termes de la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes pourront être dédommagés par la FPI à l'égard de certaines responsabilités et de certains frais.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les parts offertes au prix d'offre indiqué sur la page couverture du présent supplément de prospectus. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes visées par le présent supplément de prospectus au prix d'offre, le prix d'offre initial pourra être réduit et modifié à l'occasion par les preneurs fermes à condition qu'il ne soit pas supérieur au prix d'offre initial. Dans un tel cas, la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'écart entre le prix total payé par les acheteurs pour les parts offertes et le produit brut versé à la FPI par les preneurs fermes. Une telle réduction n'aura pas d'incidence sur le produit revenant à la FPI.

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

La convention de prise ferme prévoit que la FPI ne créera pas, n'émettra pas et ne vendra pas (et n'acceptera pas la création, l'émission ou la vente ni n'annoncera une telle création, émission ou vente), directement ou indirectement (sauf dans certains cas précis), de titres de participation ou d'autres titres convertibles en titres de participation sans le consentement écrit préalable des coteneurs de livres, pour le compte des preneurs fermes, pendant la période de 90 jours qui suivra la date de clôture, lequel consentement ne pourra être refusé ou retardé sans motif valable, sauf : (i) relativement à l'émission de titres en guise de contrepartie totale ou partielle de l'acquisition d'immeubles ou d'actifs auprès d'un vendeur sans lien de dépendance; (ii) relativement à l'émission de titres en faveur de fiduciaires, de dirigeants, d'employés et d'experts-conseils dans le cadre du régime de parts différées de la FPI ou d'autres mécanismes de rémunération fondée sur des titres; (iii) pour respecter des instruments existants déjà émis à la date des présentes; ou (iv) dans le cadre du RRD.

M. Paul Dalla Lana s'est engagé à ne pas vendre ni conclure une convention visant la vente (ou à faire une annonce en ce sens) de titres de la FPI qu'il détient (ou que détiennent des membres de son groupe), pendant la période de 90 jours qui suivra la date de clôture, sans d'abord obtenir le consentement écrit des coteneurs de livres, qui ne pourra être refusé sans motif valable. Malgré ce qui précède, rien n'interdit à M. Paul Dalla Lana de céder des titres de la FPI a) à un membre de son groupe; b) dans le cadre d'une restructuration interne; c) aux fins de planification fiscale, notamment dans le cadre d'activités de charité ou dans le cadre du placement d'un bloc de contrôle réalisé conformément à l'article 2.8 du *Règlement 45-102 sur la revente de titres*, ou d'une autre vente sous le régime d'une dispense de prospectus, pourvu que le nombre global de parts qui peuvent être données ou vendues dans le cadre de l'exception présentée à la clause c) ne soit pas supérieur à 600 000 parts; d) dans le cadre du dépôt d'une sûreté relativement à une dette impayée envers un prêteur de bonne foi ou de la vente des titres si ce prêteur fait valoir cette sûreté; ou e) dans le cadre d'une offre publique d'achat de bonne foi ou d'une opération similaire qui est habituellement présentée à tous les porteurs de parts.

Le présent placement est effectué dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada. Les parts offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État américain et ne peuvent être ni offertes ni vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations exonérées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Par conséquent, les parts offertes ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux États-Unis, et chaque preneur ferme a accepté de ne pas offrir, vendre ou livrer les parts offertes aux États-Unis, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables.

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

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

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

Il est prévu que la clôture du placement tombera le 26 février 2019, mais elle pourrait tomber à une autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourront convenir (mais qui ne pourra être postérieure au 5 mars 2019).

La première distribution à laquelle les acquéreurs de parts offertes aux termes du placement pourront participer sera la distribution dont on prévoit qu'elle sera payable vers le 15 mars 2019 aux porteurs de parts inscrits le 28 février 2019. Si la clôture ou la clôture de l'option de surallocation survient après le 28 février 2019, la FPI versera aux acquéreurs de parts offertes (y compris les acquéreurs de parts offertes émises à l'exercice de l'option de surallocation) un paiement en espèces égal au montant par part distribué par la FPI à ses porteurs de parts pour le mois de février 2019 comme si ces acquéreurs avaient été des porteurs de parts le 28 février 2019 pour cette

distribution, et ce versement sera effectué à la date la plus éloignée entre (i) la clôture ou la clôture de l'option de surallocation, selon le cas, et (ii) le 15 mars 2019.

LIENS ENTRE LA FPI ET CERTAINS PRENEURS FERMES

BMO Nesbitt Burns Inc. et RBC Dominion valeurs mobilières inc. sont des membres du même groupe de prêteurs ayant consenti la facilité de crédit à la FPI. La facilité de crédit consiste en une marge de crédit d'au plus 327 millions de dollars qui est garantie par un portefeuille d'hypothèques de premier rang grevant certains des immeubles canadiens de la FPI. Des sociétés du même groupe que RBC Dominion valeurs mobilières inc. et Scotia Capitaux Inc. ont consenti à la FPI une facilité de crédit d'environ 254 millions de dollars australiens qui est garantie par un portefeuille d'hypothèques de premier rang grevant certains des immeubles australasiens de la FPI. Une société du même groupe que BMO Nesbitt Burns Inc. a consenti à la FPI une facilité de crédit d'environ 51 millions de dollars qui est garantie par un portefeuille d'immeubles. Des sociétés du même groupe que RBC Dominion valeurs mobilières inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Financière Banque Nationale inc. ont consenti à la FPI des prêts hypothécaires d'un montant global d'environ 148 millions de dollars dans le cadre de diverses hypothèques de premier rang relativement à certains immeubles canadiens de la FPI. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un émetteur associé de ces preneurs fermes pour l'application de la réglementation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada.

À la date du présent supplément de prospectus, la FPI respecte les modalités des dettes décrites ci-dessus et aucune dérogation aux modalités de ces dettes n'a fait l'objet d'une renonciation par les prêteurs. La situation financière de la FPI a changé au cours de la période d'endettement dont il est question ci-dessus, comme l'indiquent les états financiers de la FPI déposés à l'intention du public. Les preneurs fermes ont fait savoir que la décision de faire du placement un placement par voie de prise ferme a été prise indépendamment des banques et que les banques n'ont aucunement influencé l'élaboration des modalités du placement. Le produit net tiré du placement sera affecté au remboursement de la dette en cours dans le cadre de la facilité de crédit. Se reporter à la rubrique « *Emploi du produit* ». Les preneurs fermes ne toucheront aucun avantage découlant du présent placement, à l'exception de la rémunération des preneurs fermes que la FPI doit leur verser.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

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

Parts

<u>Date d'émission</u>	<u>Titres émis</u>	<u>Motif de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par titre (\$)</u>
15 février 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	61 929	10,70
14 mars 2018	Parts	Conversion de débetures	4 800	11,25
15 mars 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	61 775	11,01
21 mars 2018	Parts	Conversion de parts différées	78 200	10,97
16 avril 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	57 500	11,24
16 mai 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	61 689	11,33
18 mai 2018	Parts	Conversion de parts différées	2 283	11,34
23 mai 2018	Parts	Conversion de parts différées	372 275	10,78
15 juin 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	64 374	11,25
16 juillet 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	64 121	11,35
23 juillet 2018	Parts	Conversion de débetures	1 066	11,25
15 août 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	64 255	11,52
17 septembre 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	63 643	11,39
15 octobre 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	68 520	10,71
15 novembre 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	70 405	10,90
15 décembre 2018	Parts	Dans le cadre du RRD	67 872	10,36
21 décembre 2018	Parts	Conversion de débetures	8 000	9,83

Date d'émission	Titres émis	Motif de l'émission	Nombre de titres émis	Prix par titre (\$)
2 janvier 2019	Parts	Conversion de débetures	4 478	9,44
7 janvier 2019	Parts	Conversion de débetures	52 248	9,60
15 janvier 2019	Parts	Dans le cadre du RRD	78 919	10,25
15 février 2019	Parts	Dans le cadre du RRD	72 513	11,00

Parts différées

Date d'émission	Titres émis	Motif de l'émission	Nombre de titres émis	Prix par titre (\$ CA)
15 février 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	12 513	10,38
15 mars 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	12 239	10,68
31 mars 2018	Parts différées	Parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	10 218	11,30
5 avril 2018	Parts différées	Rémunération des membres de la haute direction	197 071	11,27
16 avril 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	9 249	10,90
15 mai 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	10 433	10,98
15 juin 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	7 822	10,90
30 juin 2018	Parts différées	Parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	12 499	11,26
16 juillet 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	7 867	11,01
15 août 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	7 801	11,17
17 septembre 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	7 933	11,05
30 septembre 2018	Parts différées	Parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	15 133	11,30
15 octobre 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	8 585	10,39
15 novembre 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	8 417	10,57
15 décembre 2018	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	8 895	10,05

<u>Date d'émission</u>	<u>Titres émis</u>	<u>Motif de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par titre (\$ CA)</u>
31 décembre 2018	Parts différées	Parts émises à titre de rémunération des fiduciaires	14 365	9,45
15 janvier 2019	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	8 978	9,95
15 février 2019	Parts différées	Parts différées émises au lieu de distributions en espèces	7 801	9,95

Débiteures subordonnées convertibles non garanties

<u>Date d'émission</u>	<u>Titres émis</u>	<u>Motif de l'émission</u>	<u>Capital</u>
20 décembre 2018	Débiteures à 5,50 % échéant en 2023	Appel public à l'épargne	125 000 000 \$

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS

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

<u>Période</u>	<u>Plafond</u>	<u>Plancher</u>	<u>Volume</u>
	\$	\$	
Février 2018	11,52	10,51	5 346 618
Mars 2018	11,48	10,50	7 335 199
Avril 2018	11,39	11,01	3 349 232
Mai 2018	11,71	11,16	3 245 847
Juin 2018	11,47	11,17	2 890 125
Juillet 2018	11,40	11,09	2 064 258
Août 2018	11,69	11,23	2 714 052
Septembre 2018	11,45	11,15	2 437 479
Octobre 2018	11,35	10,52	3 467 196
Novembre 2018	11,00	10,39	3 565 623
Décembre 2018	10,54	9,27	5 150 198
Janvier 2019	10,81	9,35	5 991 056

Le 14 février 2019, dernier jour complet pendant lequel les parts ont été négociées avant l'annonce du placement, le cours de clôture des parts à la TSX s'est établi à 11,12 \$. Le 15 février 2019, dernier jour pendant lequel les parts ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'est établi à 10,68 \$.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la FPI, et de McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit est un sommaire des principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt généralement applicables à la date des présentes à l'acquisition, la détention et la disposition de parts offertes acquises dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique au porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI ou les preneurs fermes et n'est pas membre du même groupe que ceux-ci et détient les parts offertes en tant qu'immobilisations (dans la présente rubrique, un « porteur »). Dans la plupart des cas, les parts offertes seront considérées comme des immobilisations pour un porteur, à condition que le porteur ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il n'ait pas acquis les parts offertes dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient normalement ne pas être considérés comme détenant leurs parts offertes en tant qu'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit d'exercer le choix irrévocable en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que les parts offertes, de même que tous les autres « titres canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt), dont il a la propriété au

cours de l'année d'imposition du choix et des années d'imposition ultérieures soient réputés être des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts offertes en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de leur situation personnelle.

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

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

Le présent résumé est exclusivement de nature générale et ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes applicables à un placement dans des parts offertes. Les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales qui découlent de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts offertes varieront en fonction de la situation personnelle du porteur, y compris la province ou le territoire où le porteur réside ou exploite son entreprise. Le présent résumé n'est pas destiné à constituer des conseils juridiques ou fiscaux à l'intention d'un porteur de parts offertes éventuel, ni ne doit être interprété comme tel. Les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu d'un placement dans les parts offertes applicables à leur situation personnelle.

Le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales fédérales canadiennes applicables aux non-résidents, qui devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des renseignements sur les incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts offertes à la lumière de leur situation personnelle. Les distributions sur les parts offertes ou les sommes versées à leur égard, qu'elles soient en espèces ou en parts, seront nettes de toute retenue d'impôt applicable.

Statut de fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé présume que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Un haut dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques du fait qu'il prévoit s'assurer que la FPI respecte en tout temps les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement. **Si la FPI n'était pas en tout temps admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu pourraient, à certains égards, différer considérablement et défavorablement de celles dont il est question ci-dessous.**

Règles relatives aux EIPD et exception relative aux FPI

Les règles relatives aux EIPD prévoient l'imposition de certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes cotées en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs selon le même taux que celui qui serait appliqué au revenu gagné par des sociétés canadiennes imposables et distribué au moyen de dividendes aux actionnaires de ces sociétés. Ces règles s'appliquent aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », ou « EIPD-fiducies »

aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

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

La FPI ne sera pas considérée comme une EIPD-fiducie pour une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD pour l'année en cause, si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, tout au long de l'année (l'« **exception relative aux FPI** »). L'exception relative aux FPI comprend certains critères techniques et l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques que la FPI s'attendait à être admissible en 2019 et au cours des années ultérieures à l'exception relative aux FPI. Toutefois, rien ne garantit que les placements ultérieurs ou les activités entreprises ultérieurement par la FPI, ou les variations dans la valeur des biens, n'empêcheront pas la FPI d'être admissible à l'exception relative aux FPI en 2019 ou au cours de toute année d'imposition ultérieure. En outre, la FPI a acquis des placements dans des entités dans lesquelles elle n'a pas de participation dominante. Bien que la FPI n'exerce aucun contrôle sur ces entités, leurs activités et leurs sources de revenu seront pertinentes pour établir si la FPI répond ou non aux critères de l'exception relative aux FPI. Par conséquent, l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI pourrait être indépendante de sa volonté. Les conseillers juridiques ne se sont pas prononcés quant au respect ou non par la FPI des critères applicables à l'exception relative aux FPI. **Si la FPI est assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu dont il est question ci-dessous pourraient, à certains égards, différer considérablement et défavorablement de ce qui est indiqué et, par conséquent, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les rendements après impôt de certains porteurs de parts.**

La suite du présent résumé doit être lue à la lumière des règles relatives aux EIPD présentées ci-dessus et présume que la FPI est admissible en tout temps à l'exception relative aux FPI.

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou sa perte pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada. Pour l'application de la Loi de l'impôt, le revenu de la FPI à l'égard d'une année d'imposition donnée inclura, notamment, les gains imposables nets réalisés par la FPI au cours de l'année et la quote-part du revenu (ou de la perte, sous réserve de sa fraction « à risque ») de NWI LP et de NHP LP (chacune, une « **société de personnes** » et, collectivement, les « **sociétés de personnes** ») revenant à la FPI, tel qu'il est établi conformément à leur convention de société en commandite, pour un exercice se terminant dans l'année d'imposition de la FPI, ou en même temps que cette année d'imposition, que ce revenu soit ou non distribué à la FPI au cours de l'année d'imposition.

La FPI peut déduire de son revenu imposable les montants qui sont payés ou deviennent payables par elle aux porteurs de parts dans l'année en cause. Un montant sera considéré comme payable au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts au cours de l'année par la FPI ou si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement de ce montant au cours de l'année. Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques que l'intention actuelle des fiduciaires est de verser annuellement aux porteurs de parts un montant suffisant de sorte que la FPI ne soit normalement pas assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Lorsque la FPI ne dispose pas des liquidités suffisantes pour distribuer ces montants dans une année d'imposition

donnée, elle pourra effectuer une ou plusieurs distributions en nature sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires sera normalement déductible dans le calcul du revenu imposable de la FPI.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, la FPI pourra déduire les frais administratifs et les autres dépenses de nature courante qu'elle engage afin de gagner son revenu tiré de son entreprise ou de ses biens, à condition que ces dépenses soient raisonnables et normalement déductibles, sous réserve des dispositions applicables de la Loi de l'impôt. La FPI pourra également déduire toutes les dépenses raisonnables qu'elle engage dans le cadre de l'émission de ses parts sur une base linéaire sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées).

Les distributions en espèces de chaque société de personnes qui dépassent le revenu attribué à la FPI par cette société de personnes ne seront normalement pas imposables pour la FPI. Toutefois, les distributions reçues seront déduites du prix de base rajusté des parts de société en commandite de la FPI de cette société de personnes. Si à tout moment le prix de base rajusté des parts de société en commandite des sociétés de personnes devient négatif, la FPI sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant.

Une distribution par la FPI de ses biens à l'occasion d'un rachat de parts sera traitée comme une disposition par la FPI de ces biens pour un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des biens en cause. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la mesure dans laquelle le produit de la disposition des biens est supérieur (ou est inférieur) au prix de base rajusté des biens en cause majoré de tous les frais raisonnables liés à la disposition.

Les pertes subies par la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites par la FPI au cours d'années ultérieures conformément à la déclaration de fiducie et à la Loi de l'impôt. Dans le cas où la FPI serait normalement imposée sur ses gains en capital nets imposables réalisés pour une année d'imposition, elle aura le droit, pour cette année d'imposition, de réduire d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI durant l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** ») son assujettissement au titre de cet impôt (ou de recevoir un remboursement à cet égard). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas contrebalancer complètement, pour l'année d'imposition, l'assujettissement fiscal de la FPI découlant du transfert de biens en nature aux porteurs de parts qui demandent le rachat de leurs parts à l'occasion du rachat de parts.

La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital réalisés ou du revenu gagné par la FPI dans le cadre de ces rachats pourraient, au gré des fiduciaires, être traités à titre de gains en capital ou de revenu versés au porteur de parts qui demande le rachat de ses parts et désignés à titre de gains en capital ou de revenu de ce porteur de parts. Un tel revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu du porteur de parts qui demande le rachat de ses parts (à titre de revenu ou de gain en capital imposable) et sera déductible par la FPI dans le calcul de son revenu.

Imposition des sociétés de personnes

Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques qu'il s'attend à ce que chaque société de personnes soit admissible à titre de « filiale exclue » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) en tout temps, de sorte qu'elle ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt (y compris en vertu des règles relatives aux EIPD). La suite du présent résumé suppose que chaque société de personnes ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD. **Si une société de personnes était assujettie aux règles relatives aux EIPD, les incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu différeraient considérablement et défavorablement de celles dont il est question ci-dessous.**

Les sociétés de personnes ne sont pas assujetties à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt. Toutefois, le revenu gagné ou la perte subie par chaque société de personnes doit être calculé pour chaque année d'imposition comme si la société de personnes était une personne distincte résidant au Canada, et attribué aux associés de la société de personnes en fonction de leur part respective du revenu ou de la perte en cause, tel qu'il est prévu dans la convention de société en commandite pertinente. Pour l'application de la Loi de l'impôt, chaque société de personnes doit calculer son revenu (ou ses pertes) en monnaie canadienne. Lorsqu'une société de personnes détient des placements libellés en monnaie étrangère (ou contracte une dette libellée en monnaie étrangère), des gains pourraient être réalisés et des pertes pourraient être subies par cette société de personnes par suite de la variation de la valeur relative des monnaies canadienne et étrangères (notamment dans le cadre du remboursement d'une telle dette libellée en monnaie étrangère).

Le revenu de NWI LP pour l'application de la Loi de l'impôt inclura notamment le « revenu étranger accumulé tiré de biens » (le « **REATB** ») réalisé par une entité qui est une « société étrangère affiliée contrôlée », (une « **SEAC** »), ou qui est réputée l'être, les dividendes reçus tel qu'il est plus amplement décrit ci-dessous et la tranche imposable des distributions de fiducies étrangères. On s'attend à ce que le revenu gagné par certaines filiales étrangères soit un REATB. Tout REATB gagné par une SEAC de NWI LP doit être inclus dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition de NWI LP au cours de laquelle l'année d'imposition de cette filiale étrangère se termine, sous réserve d'une déduction pour un « impôt étranger accumulé » majoré calculé conformément à la Loi de l'impôt, que NWI LP reçoive réellement ou non une distribution de REATB dans l'année d'imposition, et déduction faite de certains montants normalement compris dans les revenus. Le prix de base rajusté pour NWI LP des actions de la filiale étrangère en cause sera augmenté du montant net ainsi inclus dans le revenu de NWI LP. Lorsque NWI LP recevra un dividende de montants qui ont été précédemment inclus dans son revenu à titre de REATB, ce dividende ne sera pas imposable pour NWI LP et entraînera une réduction correspondante du prix de base rajusté pour NWI LP des actions de la filiale étrangère en cause. La Loi de l'impôt renferme des règles applicables à certaines opérations génératrices d'un crédit pour impôt étranger (les « **règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger** »). Conformément aux règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger, la déduction pour « impôt étranger accumulé » pourrait être limitée dans certains cas. Rien ne garantit que les règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger ne s'appliqueront pas à NWI LP dans le calcul de son revenu imposable. Si les règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger s'appliquent à NWI LP, son revenu imposable augmentera, ce qui aura pour effet d'augmenter la répartition des revenus par NWI LP en faveur de la FPI et, par conséquent, la répartition des revenus par la FPI en faveur des porteurs de parts.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, chaque société de personnes pourra déduire les frais administratifs et les autres dépenses de nature courante qu'elle aura engagés afin de gagner un revenu tiré de son entreprise ou de ses biens, à condition que ces dépenses soient raisonnables et normalement déductibles, sous réserve des dispositions applicables de la Loi de l'impôt. Chaque société de personnes pourra également déduire toute dépense raisonnable qu'elle aura engagée dans le cadre de l'émission de ses parts sur une base linéaire sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées).

Si une société de personnes subit une perte pour les fins fiscales, certaines règles de la Loi de l'impôt pourraient restreindre la capacité de la FPI de déduire ces pertes.

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la FPI

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net de la FPI, y compris les gains en capital nets imposables réalisés, qui est payée ou payable au porteur au cours de cette année d'imposition, que ces montants soient reçus ou non en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou autrement. Toute perte de la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne peut être attribuée à un porteur ni traitée à titre de perte d'un porteur.

Pourvu que les choix appropriés soient indiqués par la FPI, les gains en capital nets imposables réalisés par la FPI qui sont payés ou payables à un porteur conserveront leur nature de gains en capital imposables pour les porteurs pour l'application de la Loi de l'impôt. La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Tout autre montant excédant le revenu net de la FPI qui est payé ou payable à un porteur au cours d'une année ne devrait généralement pas être inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Toutefois, un tel montant qui devient payable à un porteur (autrement qu'à titre de produit de disposition de parts ou d'une tranche de celui-ci) réduira le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait normalement inférieur à zéro, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif et le prix de base rajusté des parts du porteur sera nul.

Pourvu que les choix appropriés soient indiqués par la FPI, la tranche de son revenu de source étrangère conservera sa nature entre les mains d'un porteur pour l'application de la Loi de l'impôt. L'impôt étranger payé par NWI LP sera reparti aux termes de sa convention de société en commandite. Chaque quote-part d'un porteur de l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » versé dans un autre pays pour une année donnera droit à un crédit par rapport à son obligation fiscale fédérale canadienne dans la mesure permise par les règles détaillées contenues dans la Loi de l'impôt. Bien que les dispositions relatives au crédit pour impôt étranger soient conçues pour éviter une double imposition, le crédit maximal est limité. Pour

cette raison, et en raison de différences entre le moment de reconnaissance des dépenses et du revenu et d'autres facteurs, une double imposition pourrait survenir.

Aux termes des règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger, l'« impôt sur le revenu tiré d'une entreprise » ou l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise », au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt, à l'égard de l'impôt étranger pour toute année d'imposition, pourrait être limité dans certaines circonstances. Rien ne garantit que les règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger ne s'appliqueront pas à un porteur. Si les règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger s'appliquent, les crédits d'impôt étrangers d'un porteur seront limités.

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée des parts par un porteur, que ce soit au moment du rachat ou autrement, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la mesure dans laquelle le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté des parts du porteur immédiatement avant cette disposition et de tous frais raisonnables de disposition.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur inclura généralement tous les montants payés par le porteur pour la part, sous réserve de certains rajustements, et pourrait être réduit par les distributions versées par la FPI au porteur de parts, tel qu'il est décrit ci-dessus. Le coût de parts supplémentaires reçues au lieu d'une distribution de revenu en espèces (y compris les gains en capital nets) constituera le montant de revenu (y compris les gains en capital nets) de la FPI distribué au moyen de l'émission de ces parts. Aux fins de l'établissement du prix de base rajusté d'une part pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, il faut établir la moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant une telle acquisition.

Un rachat de parts en contrepartie d'espèces ou d'autres éléments d'actif de la FPI, selon le cas, constituera une disposition de ces parts pour un produit de disposition correspondant à ces espèces ou à la juste valeur marchande de ces autres éléments d'actif, selon le cas, déduction faite des revenus ou des gains en capital réalisés par la FPI relativement au rachat de ces parts dans la mesure où ces revenus ou ces gains en capital sont désignés par la FPI au porteur qui demande le rachat. Les porteurs qui exercent le droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital, ou subiront une perte en capital, dans la mesure où ce produit de disposition est supérieur, ou est inférieur, au prix de base rajusté des parts rachetées. Lorsque le revenu ou le gain en capital réalisé par la FPI relativement à la distribution de biens en nature à l'occasion du rachat de parts a fait l'objet d'une désignation par la FPI à un porteur qui demande le rachat de ses parts, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu le revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné. Le coût d'un bien distribué en nature par la FPI à un porteur à l'occasion du rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Par la suite, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt ou les autres revenus tirés du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Autres montants reçus par les acquéreurs dans le cadre du placement

Si la clôture ou la clôture de l'option de surallocation survient après la date de clôture des registres de la distribution de la FPI pour le mois de février 2019, les acquéreurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité relativement aux incidences fiscales du paiement effectué par la FPI dans de telles circonstances aux acquéreurs de parts offertes (y compris les acquéreurs de parts offertes émises à l'exercice de l'option de surallocation) relativement aux parts qui seront acquises après cette date, d'un montant correspondant au montant par part distribué par la FPI à ses porteurs de parts comme si ces acquéreurs avaient été des porteurs de parts inscrits pour cette distribution,

Gains en capital et pertes en capital

En règle générale, la moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur à la disposition réelle ou réputée de parts et le montant de tout gain en capital net imposable ayant fait l'objet d'une désignation par la FPI à un porteur seront inclus dans le revenu du porteur en vertu de la Loi de l'impôt à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par le porteur à la disposition réelle ou réputée de parts sera déduite des gains en capital imposables réalisés par ce porteur dans l'année de la disposition et tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables peut être reporté rétroactivement aux trois années d'imposition précédentes ou prospectivement à toute année d'imposition ultérieure et déduit des

gains en capital nets imposables au cours de ces années, sous réserve des règles détaillées contenues dans la Loi de l'impôt.

Un porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) pourrait être tenu de payer un impôt supplémentaire (remboursable dans certains cas) sur son « revenu de placement total » (au sens de la Loi de l'impôt), dont les gains en capital nets.

Impôt minimum de remplacement

Un porteur qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) pourrait accroître son assujettissement à l'impôt minimum de remplacement en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de la FPI, payé ou payable, ou réputé être payé ou payable, au porteur et qui est désigné comme des dividendes imposables ou comme des gains en capital nets imposables.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts offertes et dans les activités de la FPI comporte certains risques, que les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement avant d'investir dans les parts offertes. Outre les risques décrits dans les présentes, il y a lieu de se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » qui débute à la page 43 de la notice annuelle, laquelle est intégrée par renvoi dans les présentes.

Risques liés au placement

Moment choisi pour l'investissement du produit net

La FPI prévoit affecter le produit net tiré du placement tel qu'il est décrit à la rubrique « *Emploi du produit* ». Dans la mesure où le produit net tiré du placement n'est pas affecté en temps utile à cette fin, il pourrait demeurer non affecté, ce qui aurait un effet dilutif pour les porteurs de parts.

Admissibilité aux fins de placement

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

Risques liés à l'opération visant le portefeuille

L'opération visant le portefeuille pourrait ne pas être réalisée

La date de clôture surviendra avant la réalisation de l'opération visant le portefeuille. La clôture du placement n'est pas conditionnelle à la réalisation de l'opération visant le portefeuille. La réalisation de l'opération visant le portefeuille est conditionnelle au respect de certaines conditions de clôture, dont l'approbation du FIRB et la réalisation de l'opération entre Brookfield et Healthscope. Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas remplie d'ici la date limite applicable (à savoir, la date limite pour l'approbation du FIRB relativement à l'approbation du FIRB et le 1^{er} novembre 2019 relativement à la réalisation de l'opération entre Brookfield et Healthscope), les parties pourront résilier les contrats de vente.

Rien ne garantit l'atteinte ou la conclusion de ces conditions ou de règlements différés d'une valeur supérieure au seuil de 250 millions de dollars australiens auquel, lorsqu'il sera atteint, la FPI devra faire le choix d'acquérir la totalité ou aucun des immeubles visés par les règlements différés, et la FPI ne peut donner aucune garantie à cet égard. Par conséquent, rien ne garantit que l'opération visant le portefeuille ou l'opération entre Brookfield et Healthscope seront réalisées selon des modalités identiques à celles qui sont énoncées dans le présent supplément de prospectus, si elles sont réalisées. Si l'opération visant le portefeuille n'est pas réalisée tel que prévu, la FPI ne tirera pas de l'opération visant le portefeuille les avantages qui sont décrits dans le présent supplément de prospectus et pourrait subir des conséquences défavorables, y compris la perte de la confiance des investisseurs.

Healthscope peut résilier l'acte d'engagement en raison de défauts de la part de NorthWest Australia, notamment les suivants : (i) un manquement aux obligations principales prévues dans l'acte d'engagement par NorthWest Australia relativement à l'approbation du FIRB, en remettant à Healthscope un avis lorsque, à l'égard d'un immeuble, le règlement est différé et certains documents relatifs à l'opération visant le portefeuille ont été rédigés; (ii) l'incapacité de NorthWest Australia d'obtenir l'approbation du FIRB; (iii) l'insolvabilité de la FPI ou de

NorthWest Australia; (iv) le caractère faux ou trompeur, à tout égard important, de toute déclaration faite ou de toute garantie donnée par la FPI ou par NorthWest Australia (si la situation n'est pas corrigée dans un délai de deux jours ouvrables); (v) le défaut de la part de NorthWest Australia de remettre à Healthscope une attestation de dirigeant lorsqu'une telle attestation est demandée (dans une mesure raisonnable) ou de régler les montants en souffrance aux termes des contrats de vente; et (vi) Brookfield exerce son droit de résilier l'acte de procédure (ou a le droit de demander que Healthscope exerce tout droit de résilier l'acte d'engagement conformément à l'acte de procédure) (chacun un « **défaut de la société immobilière** »).

Brookfield pourra résilier l'acte de procédure dans certains cas, notamment le défaut par NorthWest de respecter les obligations liées aux étapes de financement aux termes de l'acte de procédure ou la résiliation de l'acte d'exécution. NorthWest s'est acquittée de certaines des obligations liées aux étapes de financement, mais certaines de ces obligations sont toujours en cours à la date des présentes.

Le vendeur peut résilier le contrat de vente en raison de certains manquements de la part de l'acheteur d'immeubles de NWH visé si l'acheteur d'immeubles de NWH a disposé d'un délai raisonnable pour corriger les défauts qui peuvent être corrigés. Aucun délai de grâce ne sera accordé si un acheteur d'immeubles de NWH omet de régler le prix d'achat. Des intérêts en cas de défaut sont payables à l'égard des sommes impayées.

Aux termes de l'acte de procédure, la FPI pourrait devoir effectuer des paiements de dommages-intérêts liquidés ou de remboursement de frais dans certains cas si l'opération visant le portefeuille n'est pas réalisée en raison d'un défaut de la société immobilière, sauf un autre manquement important ou le défaut d'obtenir l'approbation du FIRB avant la date applicable. Ces paiements pourraient être importants pour la FPI. Se reporter à la rubrique « *Facteurs de risque – Risques liés à l'opération visant le portefeuille – Passifs et obligations éventuels liés à l'opération visant le portefeuille* ».

Passifs et obligations éventuels liés à l'opération visant le portefeuille

Si la FPI se retrouve en situation de défaut important, après les périodes prévues pour y remédier, relativement à ses obligations dans le cadre de l'opération visant le portefeuille, alors les contrats de vente pourront être résiliés ou cédés à un autre investisseur immobilier et la FPI pourrait devoir verser des dommages-intérêts, notamment des dommages-intérêts liquidés pouvant atteindre 50 millions de dollars australiens dans certains cas (notamment le défaut d'obtenir l'approbation du FIRB avant la date limite pour l'approbation du FIRB) et des dommages-intérêts liquidés pouvant atteindre 250 millions de dollars australiens dans d'autres cas si les immeubles ne peuvent être vendus à un autre investisseur immobilier malgré les efforts raisonnables déployés par Brookfield. Ces paiements constituent des recours non exclusifs et ils s'ajoutent aux autres droits dont Brookfield pourrait disposer. La FPI a remis une lettre de crédit de 50 millions de dollars australiens en appui à ses obligations dans le cadre de l'opération visant le portefeuille.

À la réalisation de l'opération visant le portefeuille, la FPI prendra indirectement en charge des responsabilités connexes ou associées au portefeuille

La FPI pourrait prendre en charge des responsabilités, voire de lourdes responsabilités, dont elle n'a pas connaissance. Il pourrait exister des responsabilités, notamment en vertu de la législation environnementale applicable, que la FPI n'a pu découvrir ou qu'elle n'a pas été en mesure de quantifier dans le cadre de sa vérification préalable et auxquelles le locataire pourrait ne pas remédier malgré son obligation aux termes des baux. La découverte ou l'évaluation ultérieure de toute autre responsabilité importante pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière ou les perspectives de la FPI, dont une diminution de la valeur d'un ou de plusieurs des actifs acquis ou l'incapacité de financer ou d'aliéner un ou plusieurs des actifs à des conditions acceptables.

La FPI prévoit structurer l'opération visant le portefeuille d'une façon qui fera en sorte qu'elle détienne à la clôture une participation d'environ 25 % à 30 % dans le portefeuille. Pour atteindre son niveau de participation cible dans le portefeuille, la FPI prévoit conclure des ententes de participation avec d'autres personnes. À l'heure actuelle, les modalités et la structure de ces ententes n'ont pas été finalisées et rien ne garantit que de telles ententes seront finalisées avant la date à laquelle la FPI est tenue d'avoir respecté les obligations liées aux étapes de financement ou à la réalisation de l'opération visant le portefeuille, si elles le sont. Même si ces ententes sont conclues, elles pourraient ne pas l'être selon les modalités actuellement prévues par la FPI ou elles pourraient ne pas ramener la participation de la FPI dans le portefeuille dans la fourchette actuellement envisagée. Le défaut de conclure de telles ententes de participation dans la mesure souhaitée en temps opportun, si elles le sont, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités ou la situation financière de la FPI, ce qui pourrait comprendre une augmentation de la dette de la FPI, une incidence négative sur la capacité de la FPI à obtenir du financement dans l'avenir selon des modalités avantageuses, l'incapacité de réaliser les bénéfices attendus de l'opération visant le portefeuille et l'incapacité de respecter les obligations liées aux étapes de financement. Si la FPI ne peut finaliser avec d'autres personnes les modalités et la structure de telles ententes de participation en temps opportun, la FPI pourrait être incapable de respecter ses obligations envers Brookfield, ce qui pourrait soumettre la FPI à l'obligation de verser des dommages-intérêts liquidés et la rendre responsable d'autres recours applicables que Brookfield pourrait invoquer aux termes des contrats de vente et d'autres documents relatifs à l'opération visant le portefeuille.

Indemnités en faveur de NorthWest

Les déclarations et garanties fournies par les vendeurs du portefeuille sont habituelles pour une opération de type « telle quel » en Australie. Toutefois, rien ne garantit un recouvrement approprié, par la FPI, auprès des vendeurs pour tout manquement aux déclarations, garanties et engagements fournis par les vendeurs dans de telles conventions.

La FPI pourrait ne pas réaliser le rendement prévu sur l'opération visant le portefeuille

L'opération visant le portefeuille comporte des risques qui pourraient avoir une incidence importante et défavorable sur le plan d'affaires de la FPI, notamment l'incapacité de tirer de l'opération visant le portefeuille les résultats que la FPI en attend. Bien que la direction estime que l'opération visant le portefeuille aura un effet relatif, cette conclusion est fondée sur certaines hypothèses (notamment des hypothèses portant sur le REN attendu et les revenus sous forme de frais de gestion connexes) et ne doit pas être considérée comme une garantie du rendement ou des résultats futurs. Si l'opération visant le portefeuille ne donnait pas les résultats que la FPI en attend, il pourrait y avoir une baisse du cours des titres de la FPI, une obligation de payer certains frais liés au portefeuille et une perte de la confiance des investisseurs.

EXPERTS

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

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

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

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts offertes est Services aux Investisseurs Computershare inc., à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution, qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du présent prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité ou la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

GLOSSAIRE

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

« **acheteur d'immeuble de NWH** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **acheteur institutionnel admissible** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mode de placement* »;

« **acquisitions réalisées en Allemagne** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Acquisitions réalisées en Allemagne* »;

« **acte d'engagement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **acte d'exécution** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **acte de procédure** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **acte général relatif au bail** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **acte général relatif aux contrats de vente** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **agent des transferts** » désigne Services aux investisseurs Computershare inc., à son bureau principal de Toronto, en Ontario;

« **ANZ** » désigne Australia and New Zealand Banking Group Limited;

« **approbation du FIRB** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **ARC** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes* »;

« **bail** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **BidCo** » désigne VIG Bidco Pty Ltd.;

« **Brookfield** » désigne VIG Bidco Pty Ltd.;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;

« **CELI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »;

« **clôture** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **commissions des valeurs mobilières** » désigne chacune des commissions des valeurs mobilières ou des autorités en valeurs mobilières dans les provinces et les territoires dans lesquels la FPI est un émetteur assujetti;

« **contrats de vente** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **convention de prise ferme** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus, tel qu'il est décrit à la rubrique « *Mode de placement* »;

« **coteneurs de livres** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **date de clôture** » désigne le 26 février 2019 ou une autre date dont la FPI et les preneurs fermes pourraient convenir, tel qu'il est expliqué plus en détail sur la page couverture du présent supplément de prospectus ainsi qu'à la rubrique « *Mode de placement* »;

« **date limite pour l'approbation du FIRB** » désigne la dernière date à survenir entre le 9 juin 2019 et la date qui tombera 21 jours avant l'assemblée des actionnaires de Healthscope au cours de laquelle le plan d'arrangement sera approuvé;

« **débetures à 5,50 % échéant en 2023** » désigne les débetures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % de la FPI initialement émises selon un capital total de 125 millions de dollars en décembre 2018 et qui viendront à échéance le 31 décembre 2023;

« **déclaration de fiducie** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **défaut de la société immobilière** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Facteurs de risque – Risques liés à l'opération visant le portefeuille* »;

« **documents de commercialisation** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Documents intégrés par renvoi* »;

« **EIPD** » désigne une EIPD-fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée, au sens qui est donné à ces termes dans les règles relatives aux EIPD;

« **énoncés prospectifs** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mise en garde relative aux énoncés prospectifs* »;

« **états financiers annuels** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Documents intégrés par renvoi* »;

« **états financiers intermédiaires** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Documents intégrés par renvoi* »;

« **exception relative aux FPI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Règles relatives aux EIPD et exception relative aux FPI* »;

« **facilité de crédit** » désigne une marge de crédit d'au plus 327 millions de dollars qui est garantie par un portefeuille d'hypothèques de premier rang grevant certains des immeubles de la FPI;

« **facilités consenties par ANZ** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Opération visant les immeubles de Healthscope – Financement et crédit* »;

« **FERR** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »;

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

« **filiale** » a le sens qui est donné au terme *subsidiary* dans la *Rule 45-501 – Ontario Prospectus and Registration Exemptions*;

« **FPAE** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* »;

« **FPAEA** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mesures non conformes aux IFRS* »;

« **FPI** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **Healthscope** » désigne Healthscope Limited ACN 144 840 639;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **Loi de 1933** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

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

« **membre du même groupe** » a le sens qui lui est donné dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario);

« **modifications proposées** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes* »;

« **NHP LP** » désigne NHP Holdings Limited Partnership, société à responsabilité limitée créée en vertu des lois de l'Ontario;

« **non-résident** » désigne un « non-résident » du Canada au sens de la Loi de l'impôt ou une société de personnes qui n'est pas une « société de personnes canadienne » au sens de la Loi de l'impôt;

« **NorthWest** » désigne NorthWest Healthcare Properties Real Estate Investment Trust;

« **NorthWest Australia** » désigne NWH Australia Asset Trust;

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

« **NWI LP** » désigne NWI Healthcare Properties LP;

« **obligations liées aux étapes de financement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l'opération visant le portefeuille* »;

« **offre publique d'achat** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **opération entre Brookfield et Healthscope** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **opération visant le portefeuille** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **option de surallocation** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus et à la rubrique « *Mode de placement* »;

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

« **parts** » désigne les parts de fiducie de la FPI;

« **parts de société en commandite de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de NWI LP;

« **parts offertes** » désigne les parts qui sont vendues dans le public aux termes du présent supplément de prospectus;

« **perte en capital déductible** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Imposition des porteurs de parts – Gains en capital et pertes en capital* »;

« **placement** » désigne l'appel public à l'épargne de parts offertes aux termes du présent supplément de prospectus;

« **placement de décembre 2018** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Placement de débentures convertibles* »;

« **plan d'arrangement** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope* »;

« **portefeuille** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Aperçu* »;

« **porteur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes* »;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts;

« **preneurs fermes** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **prêts réemployés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Financement et crédit* »;

« **prix d'offre** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

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

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

« **REATB** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des sociétés de personnes* »;

« **REEE** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »;

« **REEI** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »;

« **REER** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »;

« **régimes exonérés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique« *Admissibilité aux fins de placement* »;

« **règlement différé** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l’opération visant le portefeuille* »;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les modifications apportées à la Loi de l’impôt qui sont entrées en vigueur le 22 juin 2007, telles qu’elles pourraient être modifiées, et qui appliquent les changements annoncés dans le cadre du Plan d’équité fiscale proposé par le ministre des Finances le 31 octobre 2006, qui modifient le traitement fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts de la façon décrite ci-dessus à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Règles relatives aux EIPD et exception relative aux FPI* »;

« **règles sur les générateurs de crédit pour impôt étranger** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des sociétés de personnes* »;

« **remboursement des gains en capital** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition de la FPI* »;

« **rémunération des preneurs fermes** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus, tel qu’il est décrit à la rubrique « *Mode de placement* »;

« **REN** » a le sens qui lui est donné à la rubrique« *Mesures non conformes aux IFRS* »;

« **RRD** » désigne le régime de réinvestissement des distributions adopté par la FPI, dans le cadre duquel les porteurs de parts et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B admissibles ont le droit de choisir de réinvestir automatiquement les distributions en espèces versées sur leurs parts ou leurs parts de société en commandite de catégorie B, selon le cas, dans des parts supplémentaires;

« **Rule 144A** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Mode de placement* »;

« **SEAC** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des sociétés de personnes* »;

« **SEDAR** » a le sens qui lui est donné sur la page couverture du présent supplément de prospectus;

« **société de personnes** » ou « **sociétés de personnes** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition de la FPI* »;

« **supplément de prospectus** » désigne le présent supplément au prospectus préalable de base;

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto;

« **vendeur** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « *Faits nouveaux – Opération visant les immeubles de Healthscope – Conventions touchant l’opération visant le portefeuille* ».

ATTESTATION DE LA FPI

Le 18 février 2019

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

NORTHWEST HEALTHCARE PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Paul Dalla Lana
Chef de la direction

(signé) Shailen Chande
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) Colin Loudon
Fiduciaire

(signé) Robert Baron
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 18 février 2019

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

**BMO
NESBITT BURNS INC.**

Par : (signé) Onorio Lucchese

**RBC DOMINION
VALEURS MOBILIÈRES INC.**

Par : (signé) David Switzer

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Bryce Stewart

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Jeff Appleby

**FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.**

Par : (signé) Andrew Wallace

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Aliyah Mohamed

**ECHELON WEALTH
PARTNERS INC.**

Par : (signé) David G. Anderson

**CORPORATION
CANACCORD GENUITY**

Par : (signé) Dan Sheremeto

HAMPTON SECURITIES LIMITED

Par : (signé) Mike Ligeti

**INDUSTRIELLE ALLIANCE
VALEURS MOBILIÈRES INC.**

Par : (signé) Dennis Kunde

**RAYMOND
JAMES LTÉE**

Par : (signé) Lucas Atkins