

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

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus, ainsi que dans le prospectus préalable de base daté du 17 juillet 2017 (le « prospectus ») auquel il se rapporte, tel qu'il peut être modifié ou complété, et dans chaque document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa et ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites dans ces territoires.

Ces titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, telle qu'elle peut être modifiée (la « Loi de 1933 »), ni d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État et, sauf tel qu'il est décrit à la rubrique « Mode de placement », ils ne peuvent pas être offerts ni vendus aux États-Unis, à des personnes des États-Unis, ou encore pour le compte ou en faveur de telles personnes (au sens qui est donné au terme U.S. persons dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933). Le présent supplément de prospectus, ainsi que le prospectus, ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat visant les titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de Firm Capital Mortgage Investment Corporation au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, téléphone 416-635-0221 ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

À un prospectus préalable de base daté du 17 juillet 2017

Nouvelle émission

Le 15 février 2019



FIRM CAPITAL MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

20 064 000 \$

1 520 000 actions ordinaires

Firm Capital Mortgage Investment Corporation (la « Société ») vise par les présentes le placement (le « placement ») de 1 520 000 actions ordinaires (les « actions offertes ») au prix de 13,20 \$ chacune (le « prix d'offre »).

Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la Société et Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., Echelon Wealth Partners Inc. et GMP Valeurs Mobilières S.E.C. (collectivement, les « preneurs fermes »). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des opérations de surallocation ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions ordinaires de la Société (les « actions ») à des niveaux différents de ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. Dans certains cas, les preneurs fermes pourraient abaisser et modifier à nouveau le prix auquel les actions offertes seront vendues aux acheteurs. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les actions émises et en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « FC ». **Un placement dans les actions comporte différents risques. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ».** Le 13 février 2019, dernier jour de bourse complet ayant précédé l'annonce du placement, le cours de clôture des actions à la TSX s'établissait à 13,71 \$. La Société a demandé l'inscription des actions offertes à la cote de la TSX. L'inscription sera conditionnelle au respect par la Société de toutes les exigences de la TSX.

Prix d'offre : 13,20 \$ par action offerte

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes</u>	<u>Produit net revenant à la Société¹⁾</u>
Par action offerte	13,20 \$	0,53 \$ ou 4,0 %	12,67 \$
Total ²⁾	20 064 000 \$	802 560 \$	19 261 440 \$

Notes :

- 1) Avant déduction des frais du placement, estimés à 125 000 \$, que la Société paiera, avec la rémunération des preneurs fermes, par prélèvement sur le produit tiré du placement.
- 2) La Société a octroyé aux preneurs fermes une option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours suivant la clôture (au sens donné à ce terme dans les présentes) pour acheter jusqu'à 228 000 actions offertes supplémentaires (l'« **option de surallocation** ») 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 Société » totaux seront respectivement de 23 073 600 \$, 922 944 \$ et 22 150 656 \$. Le présent supplément de prospectus vise l'octroi de l'option de surallocation et l'émission des actions offertes à l'exercice de cette option. Les acquéreurs d'actions offertes comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquièrent ces actions offertes aux termes du présent supplément de prospectus, que la position soit couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Valeur ou nombre maximum d'actions offertes disponibles</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Option de surallocation	228 000 \$	Dans les 30 jours suivant la clôture	13,20 \$ par action offerte

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement, sous réserve de leur vente préalable, les actions offertes, sous les réserves d'usage concernant leur souscription, leur émission par la Société et leur acceptation conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique relatives au placement des actions offertes par Miller Thomson LLP, pour le compte de la Société, et par Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Valeurs Mobilières TD Inc. est, directement ou indirectement, une filiale ou un membre du groupe d'une banque canadienne qui est un prêteur de la Société. Par conséquent, la Société pourrait être considérée comme un « émetteur associé » à Valeurs Mobilières TD Inc. selon les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter aux rubriques « Liens entre la Société et un preneur ferme » et « Mode de placement ».

La Société est une société par actions constituée sous le régime des lois du Canada. La Société est un prêteur non bancaire offrant principalement du financement immobilier résidentiel et commercial à court terme et investissant dans ce type de financement. Se reporter à la rubrique « Aperçu des activités ». Le siège de la Société est situé au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5. Geoffrey Bledin, administrateur de la Société, réside à l'extérieur du Canada et a désigné la Société, située au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, comme étant son mandataire aux fins de signification au Canada. Il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter contre les administrateurs et dirigeants de la Société qui résident à l'extérieur du Canada les jugements rendus par des tribunaux canadiens.

Les souscriptions d'actions offertes aux termes du présent supplément de prospectus seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des opérations de surallocation ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions à d'autres niveaux que ceux qui pourraient normalement exister sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. **Dans certains cas, les preneurs fermes pourraient offrir les actions offertes à un prix inférieur au prix d'offre indiqué dans le présent supplément de prospectus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».** On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 1^{er} mars 2019, ou à toute autre date dont la Société et les preneurs fermes pourront convenir (la « **clôture** »). Un certificat attestant les actions offertes sera délivré sous forme nominative à la société Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») et sera

déposé auprès de celle-ci à la date de clôture. Aucun certificat attestant les actions offertes ne sera délivré aux acquéreurs, sauf dans certains cas précis, et l'inscription sera effectuée au moyen du service de dépôt de la CDS. Les acquéreurs d'actions offertes recevront seulement un avis d'exécution de la part du preneur ferme ou du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et duquel ou par l'intermédiaire duquel ils auront acquis une participation véritable dans les actions offertes. Se reporter à la rubrique « Description des titres faisant l'objet du placement ».

Les actions offertes ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu de cette loi ou d'une autre loi. Le rendement d'un placement dans des actions offertes ne sera pas comparable à celui d'un placement dans un titre à revenu fixe. Il y a des risques que vous ne récupériez pas votre placement initial dans les actions offertes, et le rendement prévu de votre placement repose sur certaines hypothèses liées au rendement. Bien que la Société compte verser des distributions de ses liquidités disponibles à ses actionnaires (les « **actionnaires** »), ces distributions de liquidités pourront être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs énoncés dans les documents d'information continue de la Société, notamment le rendement financier des biens compris dans son portefeuille, ses engagements et ses obligations envers ses créanciers, les besoins de son fonds de roulement et ses besoins en capital futurs. De plus, la valeur marchande des actions offertes pourrait diminuer si la Société n'était pas en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de distribution en espèces dans l'avenir, et cette diminution pourrait être considérable. Une description des principales incidences fiscales est présentée à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Un placement dans les actions offertes comporte certains risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Sauf indication contraire, toutes les sommes dont il est question dans les présentes sont indiquées en dollars canadiens.

TABLE DES MATIÈRES

<u>Page</u>	<u>Page</u>
MISE EN GARDE IMPORTANTE RELATIVE AUX RENSEIGNEMENTS FIGURANT DANS LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS ET LE PROSPECTUS QUI L'ACCOMPAGNE.....	FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION 11
1	MODE DE PLACEMENT 20
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI 2	LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET UN PRENEUR FERME..... 21
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION 3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES 22
ÉNONCÉS PROSPECTIFS 4	FACTEURS DE RISQUE 25
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT 4	INTÉRÊT DES EXPERTS 26
APERÇU DES ACTIVITÉS 6	AUDITEURS 26
EMPLOI DU PRODUIT 7	AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES 26
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ..... 8	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES 27
DESCRIPTION DES TITRES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT 9	EXÉCUTION DES JUGEMENTS..... 27
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS 10	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES..... A-1

MISE EN GARDE IMPORTANTE RELATIVE AUX RENSEIGNEMENTS FIGURANT DANS LE PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS ET LE PROSPECTUS QUI L'ACCOMPAGNE

Le présent document compte deux parties. La première partie, qui constitue le présent supplément de prospectus, décrit certaines modalités des titres offerts par la Société, donne des renseignements supplémentaires au sujet du prospectus et des documents qui y sont intégrés par renvoi et met aussi à jour certains renseignements figurant dans ce prospectus et ces documents. La deuxième partie, le prospectus, donne des renseignements plus généraux, dont certains pourraient ne pas s'appliquer aux actions offertes aux termes des présentes. Les termes clés ou les abréviations utilisés dans le présent supplément de prospectus sans y être définis ont le sens qui leur est donné dans le prospectus.

Les investisseurs ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus. La Société et les preneurs fermes n'ont autorisé personne à fournir aux investisseurs de l'information différente ou supplémentaire. La Société et les preneurs fermes ne présentent pas une offre de vente visant les actions offertes dans un territoire où une telle offre ou une telle vente est interdite. Les investisseurs ne devraient pas présumer que les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus, le prospectus ou tout document intégré par renvoi dans le prospectus sont exacts à toute autre date que celle qui figure sur la page couverture de ces documents, car les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société pourraient avoir changé depuis.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus pour les besoins exclusifs du placement des actions offertes. D'autres documents sont également intégrés ou réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus et il y a lieu de se reporter à l'information détaillée du prospectus. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire de la Société, au 163 Cartwright Avenue, Toronto (Ontario) M6A 1V5, téléphone : 416-635-0221 ou sur le site Web de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi » du prospectus. À la date des présentes, les documents suivants, déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités comparables de chaque province du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le prospectus et en font partie intégrante :

- a) les états financiers audités de la Société et les notes qui s'y rapportent pour les exercices terminés les 31 décembre 2017 et 2016, y compris le rapport des auditeurs connexe;
- b) le rapport de gestion de la Société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) la notice annuelle de la Société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017, datée du 20 mars 2018 (la « **notice annuelle** »);
- d) la circulaire d'information de la direction datée du 4 mai 2018 portant sur l'assemblée annuelle des actionnaires qui s'est tenue le 6 juin 2018;
- e) les états financiers intermédiaires non audités de la Société et les notes connexes pour les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2018 et 2017;
- f) le rapport de gestion de la Société pour les trimestres et les périodes de neuf mois terminés les 30 septembre 2018 et 2017;
- g) la déclaration de changement important de la Société datée du 14 juin 2018, qui porte sur le placement par la Société (le « **placement de débentures de juin 2018** ») de débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,40 % échéant le 30 juin 2025 (les « **débentures à 5,40 % de 2018** ») d'un capital global de 25 000 000 \$;
- h) la déclaration de changement important de la Société datée du 16 novembre 2018, qui porte sur le placement par la Société (le « **placement de débentures de novembre 2018** ») de débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,50 % échéant le 31 janvier 2026 d'un capital global de 25 000 000 \$ (les « **débentures à 5,50 % de 2018** »);
- i) la déclaration de changement important de la Société datée du 28 décembre 2018, qui porte sur la réalisation du rachat anticipé et l'annulation par la Société (le « **rachat** ») de ses débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,40 % en cours dont l'échéance était prévue pour le 28 février 2019 (les « **débentures à 5,40 % de 2011** »);
- j) le sommaire des modalités daté du 13 février 2019 qui a été déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents du type dont il est question ci-dessus ainsi que les documents présentant des renseignements supplémentaires ou mis à jour que la Société déposera auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus, tel que l'exigent les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Toute information figurant dans le prospectus, dans le présent supplément de prospectus ou dans un autre document (ou dans une tranche d'un autre document) qui est intégré ou réputé être intégré par renvoi dans le prospectus est réputée être modifiée ou remplacée, dans le présent supplément de prospectus, dans la mesure où l'information énoncée dans tout autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé être intégré par renvoi dans le prospectus la modifie ou la remplace. La déclaration qui en modifie ou

en remplace une autre n'a pas à indiquer qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni à inclure toute autre information mentionnée dans le document qu'elle modifie ou qu'elle remplace. La publication d'une déclaration qui en modifie ou en remplace une autre n'est pas réputée être un aveu à quelque fin que ce soit que la déclaration modifiée ou remplacée, lorsqu'elle a été publiée, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre la déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée faire partie intégrante du présent supplément de prospectus autrement que sous sa forme modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent supplément de prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par de l'information figurant dans le présent supplément de prospectus. Tout modèle des « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris les modifications apportées aux documents de commercialisation, ou les versions modifiées de ceux-ci) est réputé être intégré dans le présent supplément de prospectus.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent supplément de prospectus, le prospectus et certains documents intégrés par renvoi dans le prospectus renferment des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, notamment des énoncés sur les objectifs de la Société et les stratégies pour les atteindre, l'opinion, les plans, les estimations et les intentions de la Société, et d'autres énoncés comparables portant sur les événements futurs, les résultats, les circonstances, le rendement ou les attentes prévus qui ne sont pas des faits historiques. En règle générale, on repère les énoncés prospectifs à l'emploi de termes tels que « perspective », « objectif », « pouvoir », « devoir », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « anticiper », « croire », « planifier », « continuer » ou des expressions semblables qui laissent entendre des dénouements ou des événements futurs ou encore à l'emploi de verbes conjugués au conditionnel ou au futur. De tels énoncés prospectifs tiennent compte de l'opinion de la Société au moment où ces énoncés ont été formulés et sont fondés sur les renseignements disponibles à ce même moment. Les énoncés prospectifs sont fournis dans le but de présenter des renseignements relatifs aux attentes et aux plans actuels de la Société en ce qui a trait à l'avenir et les lecteurs doivent savoir que ces énoncés pourraient ne pas convenir à d'autres fins. Ces énoncés prospectifs ne garantissent pas le rendement et ils sont fondés sur des estimations et des hypothèses de la Société qui sont assujetties à des risques et à des incertitudes, notamment ceux qui figurent à la rubrique « Facteurs de risque » ci-dessous et ceux dont il est question dans les documents de la Société qui sont déposés auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières à l'occasion, qui pourraient faire en sorte que les résultats et le rendement réels diffèrent considérablement de ceux annoncés par les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus, le prospectus et les documents intégrés par renvoi dans le prospectus. Ces risques et ces incertitudes comprennent les risques liés aux prêts hypothécaires; à la concurrence pour les prêts hypothécaires; aux évaluations immobilières; aux fluctuations des taux d'intérêt; aux questions d'ordre environnemental; à la responsabilité des actionnaires; au prix des actions; à la disponibilité des liquidités aux fins de distribution; à la liquidité; au crédit; au taux de change ou à tout autre risque lié à une dette; aux décisions prises par les autorités réglementaires en ce qui a trait aux politiques monétaires; à la conjoncture économique canadienne et américaine et au climat commercial qui en découle; à l'impôt; à la capacité à accéder aux marchés de capitaux; à la dilution; à la réglementation gouvernementale; aux conflits d'intérêts éventuels; aux droits de rachat; aux recours prévus par la loi; et à la position et aux incidences fiscales propres à chaque porteur de titres. Les hypothèses ou les facteurs importants qui ont servi à tirer une conclusion ou à faire une estimation indiquée dans l'information prospective comprennent l'absence de diminution notable de la valeur du marché général de l'immobilier; la stabilité relative des taux d'intérêt qui permettrait à la Société d'investir dans des créances hypothécaires à des taux d'intérêt conformes à ceux obtenus par le passé; la présence d'occasions de placements hypothécaires suffisantes; l'accès de la Société à des prêts bancaires adéquats; ainsi que les facteurs indiqués dans le présent supplément de prospectus, en particulier à la rubrique « Facteurs de risque ». La Société vous prie de noter cette liste de facteurs de risque n'est pas exhaustive. Bien que les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus, le prospectus et les documents intégrés par renvoi dans le prospectus soient fondés sur ce que la Société estime être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront fidèles à ces énoncés prospectifs.

Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus et dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus sont présentés sous réserve de la présente mise en garde. Les énoncés prospectifs ne sont valables qu'à la date à laquelle ils sont formulés et la Société, à moins que les lois applicables l'exigent, ne s'engage nullement à les mettre à jour publiquement ou à les modifier pour tenir compte de nouveaux renseignements ou d'événements ou de circonstances futurs.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Miller Thomson S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la Société, et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des réserves et des hypothèses présentées à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », pourvu que les actions offertes, soient, à la date de clôture, inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») (ce qui comprend actuellement la TSX), les actions offertes constitueront, à la date de clôture, des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (les « **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (les « **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (les « **REEI** »), des régimes enregistrés d'épargne-études (les « **REEE** ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (les « **CELI** »), au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt

(collectivement, les « **régimes** »). Les actions offertes seront également des placements admissibles pour ces régimes si la Société est admissible à titre de « société de placement hypothécaire » (au sens du paragraphe 130.1(6) de la Loi de l'impôt) (une « **SPH** ») tout au long de l'année d'imposition, pourvu également qu'à tout moment au cours de l'année civile en cause, la Société n'ait aucune dette, dans le cadre d'un prêt hypothécaire ou autrement, d'une personne qui est un rentier, un bénéficiaire, un employé, un souscripteur ou un titulaire dans le cadre d'un régime ou toute autre personne qui a un lien de dépendance avec de telles personnes.

Bien que les actions offertes puissent constituer des placements admissibles pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire, le rentier ou le cotisant de ceux-ci, selon le cas, qui achète des actions offertes, sera assujéti à une pénalité fiscale en vertu de la Loi de l'impôt si les actions offertes constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI. Les actions offertes constitueront habituellement un placement interdit pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI si le titulaire, le rentier ou le cotisant de ceux-ci, selon le cas, a un lien de dépendance envers la Société pour l'application de la Loi de l'impôt ou a une « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la Société. En outre, les actions offertes ne seront pas des placements interdits si elles constituent des « biens exclus » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les REER, les FERR, les CELI, les REEE ou les REEI. **Les investisseurs éventuels qui prévoient détenir leurs actions offertes dans des fiducies régies par de tels régimes devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité relativement à l'application des règles relatives aux « placements interdits » compte tenu de leur situation personnelle.**

APERÇU DES ACTIVITÉS

Aperçu

La Société est un prêteur non bancaire offrant principalement du financement immobilier résidentiel et commercial à court terme et investissant dans ce type de financement. Elle atteint ses objectifs en appliquant une stratégie visant à investir dans des créneaux du marché immobilier mal desservis par les grandes institutions financières. La Société investit dans des hypothèques garanties par tous les types de biens réels résidentiels et commerciaux, pourvu que ces hypothèques respectent les politiques en matière de placement de la Société. Les types de propriétés que la Société finance comprennent des maisons résidentielles, de petits immeubles à logements multiples d'au plus six unités, des immeubles d'habitation résidentiels, des logements résidentiels à usage mixte avec magasin en façade, des immeubles de placement, des terrains et des sites de mise en valeur ainsi que des projets de mise en valeur et de construction. La Société investit également dans tous les types de financement par crédit-relais pour des immeubles résidentiels et commerciaux (y compris, principalement, des prêts à la construction contractés pour de telles propriétés). La Société investit dans divers prêts hypothécaires non ordinaires (au sens donné à ce terme ci-après), soit seule soit avec d'autres prêteurs, dont les principaux types comprennent les suivants : les hypothèques participatives, le financement en coentreprise pour les constructeurs et les promoteurs, le crédit mezzanine et le financement par émission de créances hypothécaires subordonnées pour les immeubles de placement, le capital social et les achats de prêts sur hypothèque en difficulté. Dans le présent supplément de prospectus, un « prêt hypothécaire non ordinaire » désigne notamment un placement hypothécaire qui excède ou pourrait excéder 75 % de la valeur estimative accordée à l'immeuble sous-jacent à l'hypothèque établie par un évaluateur compétent, comme le crédit mezzanine, les dettes subordonnées, les hypothèques participatives, les dettes rachetées à rabais et les hypothèques en coentreprise. De plus, sous réserve du respect de ses politiques de placement, la Société investit dans des titres adossés à des prêts hypothécaires commerciaux et des obligations cotées en bourse émis par des fiducies de placement immobilier et des sociétés immobilières canadiennes, ainsi que dans des placements connexes. Dans le présent supplément de prospectus, un « placement connexe » désigne : (i) un placement direct de la Société dans un immeuble au moyen d'opérations d'investissement, notamment par capitaux propres ou crédit mezzanine; (ii) une obligation, une débenture, un billet ou un autre titre de créance ou encore une action, une part ou une autre participation dans une personne (sauf un particulier) s'occupant de développement immobilier, de prêt ou encore de financement ou de détention d'hypothèques; ou (iii) une hypothèque qui n'est pas enregistrée au bureau d'enregistrement pertinent.

La Société a pour objectif : (i) de préserver l'avoir des actionnaires; (ii) d'offrir un rendement sur la participation des actionnaires dépassant de 400 points de base le rendement à l'échéance d'un bon du Trésor d'un an du gouvernement du Canada. La Société cherche à verser aux actionnaires des distributions d'encaisse stables et sûres provenant de placements dans des créances hypothécaires offertes dans des secteurs mal servis par les grandes institutions financières et à maximiser les rendements, les dividendes et la valeur des actions par la recherche et la gestion efficaces de ses placements hypothécaires dans ces secteurs. Pour atteindre ces objectifs, la Société bénéficie de l'expérience de Firm Capital Corporation (la « **société de crédit hypothécaire** ») dans le montage, la souscription, la syndication et la gestion de placements hypothécaires. Tous les placements hypothécaires sont visés par des politiques précises en matière de placement, et l'exploitation de la Société est régie par des politiques précises en matière d'exploitation.

La Société est admissible, et compte demeurer admissible, à titre de SPH pour l'application de la Loi de l'impôt. En tant que SPH, la Société a le droit de déduire de ses revenus, pour une année d'imposition donnée : (i) tous les dividendes imposables, sauf les dividendes sur les gains en capital, versés par la Société pendant l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année d'imposition, dans la mesure où la Société ne peut déduire ces dividendes du calcul de ses revenus de l'année précédente; et (ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la Société pendant la période débutant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. Afin de maintenir son statut de SPH, la Société doit respecter en permanence l'ensemble des critères énumérés dans l'article pertinent de la Loi de l'impôt tout au long de l'année d'imposition. Elle a l'intention de distribuer une tranche suffisante de son bénéfice d'exploitation annuel à ses actionnaires sous forme de versements mensuels de dividendes sur ses liquidités disponibles pour réduire ou éliminer l'impôt qu'elle doit payer en vertu de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ». Malgré ce qui précède, la décision de verser des dividendes relève uniquement du pouvoir discrétionnaire du conseil d'administration (les « **administrateurs** ») de la Société. À l'heure actuelle, la Société verse des dividendes mensuels de 0,078 \$ par action. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Les administrateurs sont responsables du contrôle général et de la direction de la Société. FC Treasury Management Inc. supervise la gestion et l'exploitation quotidiennes de la Société et la société de crédit hypothécaire effectue le montage et la souscription de tous les placements hypothécaires pour le compte de la Société, en plus de gérer le portefeuille de créances hypothécaires brutes de la Société.

La société de crédit hypothécaire possède un portefeuille constant de créances hypothécaires qu'elle s'est engagée à consentir et qu'elle présente parfois à la Société en vue d'un placement conformément au droit de préemption accordé à la Société aux termes de la convention de crédit hypothécaire intervenue entre la Société et la société de crédit hypothécaire (les « **prêts hypothécaires ayant fait l'objet d'un engagement** »).

Se reporter aux rubriques « Développement général de la Société » et « Description des activités de la Société » dans la notice annuelle intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus pour obtenir une description détaillée des activités de la Société et de sa stratégie de placement.

Faits nouveaux

Le 21 juin 2018, la Société a réalisé le placement de débentures de juin 2018, dans le cadre duquel elle a émis des débentures à 5,40 % de 2018 d'un capital global de 25 000 000 \$. Les débentures à 5,40 % de 2018 sont négociées à la TSX sous le symbole « FC.DB.I ».

Le 23 novembre 2018, la Société a réalisé le placement de débentures de novembre 2018, dans le cadre duquel elle a émis des débentures à 5,50 % de 2018 d'un capital global de 25 000 000 \$. Les débentures à 5,50 % de 2018 sont négociées à la TSX sous le symbole « FC.DB.J ».

Le 27 décembre 2018, la Société a procédé au rachat et à l'annulation des débentures à 5,40 % de 2011 en cours. Dans le cadre du rachat, les débentures à 5,40 % de 2011 ont été rachetées pour une contrepartie en espèces et ont par la suite cessé d'être négociées à la cote de la TSX.

Le 9 janvier 2019, la Société a confirmé le dividende extraordinaire de fin d'exercice de 0,05 \$ par action qu'elle avait précédemment annoncé. Le total des dividendes versés aux actionnaires en 2018, compte tenu des dividendes versés en décembre et des dividendes extraordinaires versés en fin d'exercice, s'élevait à 0,986 \$ par action.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré du placement revenant à la Société (déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 802 560 \$ et avant déduction des frais estimatifs du présent placement de 125 000 \$) s'élèvera à environ 19 261 440 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net revenant à la Société (déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 922 944 \$ et avant déduction des frais estimatifs du présent placement de 125 000 \$) s'élèvera à environ 22 150 656 \$.

Le produit net du placement sera affecté : (i) au remboursement de la dette; et (ii) aux besoins généraux de l'entreprise. La Société utilise sa facilité d'exploitation (au sens donné à ce terme ci-après) pour ses frais généraux d'exploitation et son fonds de roulement, notamment pour faire des avances aux termes des prêts hypothécaires ayant fait l'objet d'un engagement, de même qu'à un financement additionnel des hypothèques existantes. La Société a affecté le produit net tiré du placement de débentures de novembre 2018 au remboursement d'une tranche de sa dette en cours dans le cadre de la facilité d'exploitation et à la réalisation du rachat.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Aucun changement significatif n'a été apporté à la structure des capitaux propres ni des capitaux empruntés de la Société depuis le 30 septembre 2018, sauf le fait qu'entre le 1^{er} octobre 2018 et la date du présent supplément de prospectus : i) la Société avait effectué un prélèvement net de 14,3 millions de dollars sur la facilité de crédit au titre de la dette bancaire; ii) le 23 novembre 2018, la Société a émis les débentures à 5,50 % de 2018 d'un capital global de 25 000 000 \$ dans le cadre du placement de débentures de novembre 2018; et iii) le 27 décembre 2018, la Société a racheté et annulé les débentures à 5,40 % de 2011 en circulation contre de la trésorerie, dans le cadre du rachat. Il y a lieu de se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Liens entre la Société et un preneur ferme ».

Compte tenu du placement de débentures de novembre 2018 et du placement et de l'emploi du produit dont il est question aux présentes, le tableau suivant fait état de la structure du capital de la Société.

Au 30 septembre 2018

	Données réelles	Données ajustées pro forma
Dette bancaire ^{1), 2)}	20 224 056 \$	43 278 345 \$
Emprunts	40 666 562 \$	14 653 860 \$
Débentures ^{3), 4), 5)}	188 223 000 \$	187 485 000 \$
Capitaux propres ^{2), 4)}	280 387 838 \$	299 524 278 \$
Total de la structure du capital	529 501 456 \$	544 941 483 \$

Notes

- 1) Le calcul du montant pro forma de la dette bancaire est fondé sur l'encours du capital aux termes de la facilité d'exploitation au 13 février 2019, qui se chiffre à 60 511 785 \$, moins l'emploi du produit du placement visant à rembourser une partie de cette dette. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».
- 2) Ne tient pas compte de l'incidence de l'émission d'actions ordinaires assujetties à l'exercice des options de surallocation.
- 3) Tient compte de l'émission des débentures à 5,50 % de 2018 de 25 000 000 \$ le 23 novembre 2018 à la valeur nominale, de laquelle la juste valeur de l'option de conversion (soit la composante capitaux propres des débentures convertibles de la Société) et les coûts d'émission non amortis n'ont pas été déduits. Conformément aux IFRS, les débentures convertibles de la Société seront comptabilisées à titre de passif, déduction faite de la juste valeur de l'option de conversion, laquelle sera classée dans les capitaux propres, et déduction faite des coûts d'émission de 1 165 000 \$. La composante capitaux propres, calculée au moyen du modèle binomial d'évaluation d'options de type américain, est estimée à environ 760 000 \$ (déduction faite des coûts d'émission). La tranche des débentures convertibles de la Société classée à titre de passif fera l'objet d'accroissements et un montant équivalent sera porté aux charges d'intérêts sur la durée des débentures convertibles de la Société afin d'augmenter la valeur comptable du passif jusqu'à concurrence du solde en capital des débentures convertibles de la Société en circulation à la date d'échéance.
- 4) Ne tient pas compte de i) la composante capitaux propres des débentures convertibles émises et en circulation de la Société et la radiation des coûts d'émission non amortis, et ii) l'ajustement au titre de la juste valeur des débentures convertibles de la Société au 30 septembre 2018, étant donné que le tableau de la structure du capital consolidé ci-dessus présente la valeur nominale des débentures convertibles.
- 5) Tient compte du rachat le 27 décembre 2018 des débentures à 5,40% de 2011, lesquelles arrivaient à échéance le 28 février 2019. Le rachat consistait en un rachat en espèces qui comprenait un capital global de 25 738 000 \$ et tous les intérêts courus au moment du rachat.

DESCRIPTION DES TITRES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT

Questions d'ordre général

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions. Au 14 février 2019, 26 143 699 actions étaient émises et en circulation.

Actions ordinaires

Chaque action confère à son porteur une voix à toutes les assemblées des actionnaires, sauf lorsque les porteurs d'une autre catégorie ont le droit de voter séparément en tant que catégorie en vertu de la loi ou des règles d'une bourse compétente. Sous réserve des droits des porteurs d'actions privilégiées de la Société (les « **actions privilégiées** »), dont aucune n'est en circulation à la date des présentes, et des autres catégories d'actions occupant un rang supérieur à celui des actions, les porteurs d'actions ont le droit de recevoir les dividendes éventuellement déclarés par les administrateurs, payables en argent, en biens ou par émission d'actions entièrement libérées de la Société.

Sous réserve des droits prioritaires des porteurs d'actions privilégiées et des autres catégories d'actions occupant un rang supérieur aux actions, advenant la liquidation ou la dissolution, volontaire ou non, de la Société, ou toute autre distribution des actifs de la Société entre ses actionnaires en vue de liquider ses affaires, les porteurs d'actions auront le droit de recevoir le reliquat des biens et des actifs de la Société.

Restrictions en matière de propriété

Les statuts constitutifs de la Société prévoient que pour qu'elle maintienne son statut de SPH, aucun actionnaire de la Société ne peut détenir, à tout moment, directement ou indirectement, seul ou avec une personne ayant un lien avec l'actionnaire (au sens de la Loi de l'impôt, une « **personne liée** »), plus de 25 % des actions émises d'une catégorie ou d'une série d'actions de la Société.

Si (i) un titulaire convertit des débetures de la Société, ou (ii) tel qu'il est déterminé par les administrateurs, à leur entière appréciation, toute autre opération ayant une incidence sur les actions de la Société (chacune, une « **opération déclencheuse** ») est réalisée et ferait en sorte que l'actionnaire (un « **actionnaire visé par un rachat automatique** »), soit seul, soit avec les personnes liées, détiendrait plus de 25 % d'une catégorie d'actions émises de la Société, la tranche de ces actions détenue par l'actionnaire visé par un rachat automatique et qui est supérieure à 24,9 % des actions de l'une ou l'autre des catégories ou de l'une ou l'autre des séries émises (les « **actions rachetées** ») seront rachetées et annulées par la Société avant la réalisation de l'opération déclencheuse (un « **rachat automatique** ») sans que la Société ou l'actionnaire visé par un rachat automatique ne soient tenus de prendre de mesure supplémentaire. Le prix d'achat des actions rachetées correspondra à la moyenne pondérée en fonction du volume du cours de la catégorie ou de la série d'actions en cause pour les cinq jours de bourse consécutifs se terminant la veille de l'opération déclencheuse. Le produit de tout rachat automatique, déduction faite de la retenue d'impôt applicable, sera remis à chaque actionnaire visé par un rachat automatique au moment du rachat automatique.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, la Société a émis les titres suivants :

- a) le 21 juin 2018, des débentures à 5,40 % de 2018 d'un capital de 25 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ chacune dans le cadre du placement de débentures de juin 2018. Chaque débenture à 5,40 % de 2018 pourra être convertie au gré du titulaire en actions entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents à tout moment avant la fermeture des bureaux à la première date à survenir entre le 30 juin 2025 et le jour ouvrable qui précédera la date indiquée par la Société pour le rachat des débentures à 5,40 % de 2018, au prix de 15,00 \$ par action;
- b) le 23 novembre 2018, des débentures à 5,50 % de 2018 d'un capital de 25 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ chacune dans le cadre du placement de débentures de novembre 2018. Chaque débenture à 5,50 % de 2018 pourra être convertie au gré du titulaire en actions entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents à tout moment avant la fermeture des bureaux à la première date à survenir entre le 31 janvier 2026 et le jour ouvrable qui précédera la date indiquée par la Société pour le rachat des débentures à 5,50 % de 2018, au prix de 14,60 \$ par action.

Le 23 octobre 2017, la Société a établi un programme d'émission d'actions à la valeur du marché (le « **programme EAVM** ») qui lui permet d'émettre à l'occasion dans le public de nouvelles actions, pour des ventes brutes globales maximales de 30 000 000 \$, à la discrétion de la Société. La Société a émis, dans le cadre du programme EAVM, un total de 23 300 actions à des prix allant de 13,30 \$ à 13,49 \$ au cours de la période de douze mois ayant précédé la date du présent prospectus simplifié, pour un produit brut d'environ 310 527 \$.

Sauf dans le cadre du placement de débentures de juin 2018, du placement de débentures de novembre 2018 et du programme EAVM, la Société n'a pas vendu ni émis d'actions au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date des présentes, sauf 3 608 actions émises au réinvestissement des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes de la Société.

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION

Les actions en circulation sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des actions de la Société et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Février 2018	13,08	12,49	717 638
Mars 2018	13,24	12,89	595 474
Avril 2018	13,05	12,77	475 584
Mai 2018	13,32	12,91	477 649
Juin 2018	13,35	13,09	579 037
Juillet 2018	13,49	13,12	547 927
Août 2018	13,46	13,07	490 319
Septembre 2018	13,20	13,04	327 427
Octobre 2018	13,23	12,64	572 728
Novembre 2018	13,51	12,96	514 762
Décembre 2018	13,25	12,89	524 323
Janvier 2019	13,53	13,13	551 880
Février 2019 ¹⁾	13,71	13,23	368 745

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 14 février 2019, dernier jour de bourse ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des actions affiché à la TSX s'établissait à 13,23 \$.

Les débetures à 5,40 % de 2011 en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.B ». À la suite de la réalisation du rachat par la Société, la négociation des débetures à 5,40 % de 2011 a pris fin à la TSX. Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,40 % de 2011 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Février 2018	101,00	100,00	1 310
Mars 2018	100,75	100,24	960
Avril 2018	100,30	100,00	550
Mai 2018	100,70	100,01	1 080
Juin 2018	100,05	99,91	780
Juillet 2018	101,00	100,00	880
Août 2018	100,12	100,05	740
Septembre 2018	100,20	100,00	440
Octobre 2018	100,49	100,00	4 845
Novembre 2018	100,25	99,28	5 820
Décembre 2018 ¹⁾	100,00	99,95	6 780

Note :

1) Du 1^{er} au 21 décembre 2018.

À la fermeture des bureaux le 21 décembre 2018, dernier jour où des débetures à 5,40 % de 2011 ont été négociées, le cours de clôture des débetures à 5,40 % de 2011 affiché à la TSX s'établissait à 99,95 \$.

Les débetures subordonnées convertibles non garanties à 5,25 % en cours émises le 21 mars 2012 (les « **débetures à 5,25 % de 2012** ») sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.C ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,25 % de 2012 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Février 2018	101,00	100,00	1 630
Mars 2018	100,25	99,51	2 530
Avril 2018	100,20	100,05	260
Mai 2018	100,31	100,05	1 450
Juin 2018	100,02	99,01	7 970
Juillet 2018	100,25	100,00	1 290
Août 2018	100,15	100,00	1 240
Septembre 2018	100,00	100,00	100
Octobre 2018	100,02	100,01	1 740
Novembre 2018	100,25	99,06	3 660
Décembre 2018	100,01	100,00	3 660
Janvier 2019	100,35	100,00	2 580
Février 2019 ¹⁾	100,12	100,12	90

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 11 février 2019, dernier jour où des débetures à 5,25 % de 2012 ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,25 % de 2012 affiché à la TSX s'établissait à 100,12 \$.

Les débentures subordonnées non garanties convertibles à 4,75 % émises le 28 mars 2013 (les « **débentures de 2013 à 4,75 %** ») en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.D ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débentures à 4,75 % de 2013 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Février 2018	101,01	99,01	600
Mars 2018	100,00	99,01	350
Avril 2018	99,90	99,25	440
Mai 2018	101,00	99,56	480
Juin 2018	100,00	98,01	1 730
Juillet 2018	100,50	99,00	880
Août 2018	100,00	100,00	6 100
Septembre 2018	100,13	99,50	390
Octobre 2018	99,60	98,80	400
Novembre 2018	102,00	99,50	1 330
Décembre 2018	101,00	99,00	580
Janvier 2019	102,00	98,01	3 850
Février 2019 ¹⁾	100,01	100,00	550

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 14 février 2019, dernier jour de bourse avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débentures à 4,75 % de 2013 affiché à la TSX s'établissait à 100,00 \$.

Les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % émises le 17 avril 2015 (les « **débentures de 2015 à 5,30 %** ») en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.E ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débentures à 5,30 % de 2015 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Février 2018	101,00	98,00	1 980
Mars 2018	101,00	100,01	2 130
Avril 2018	100,75	99,06	3 640
Mai 2018	101,25	99,30	1 120
Juin 2018	100,60	99,52	1 650
Juillet 2018	100,00	99,75	1 120
Août 2018	100,75	99,95	500
Septembre 2018	101,45	100,75	3 583
Octobre 2018	100,50	100,00	820
Novembre 2018	100,75	99,06	4 070
Décembre 2018	100,00	98,06	5 300
Janvier 2019	101,00	99,01	1 450
Février 2019 ¹⁾	100,60	100,01	1 280

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 14 février 2019, dernier jour de bourse avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débentures à 5,30 % de 2015 affiché à la TSX s'établissait à 100,01 \$.

Les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,50 % émises le 22 décembre 2015 (les « **débetures de 2015 à 5,50%** ») en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.F ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,50 % de 2015 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Février 2018	101,00	100,10	1 950
Mars 2018	101,25	100,50	1 180
Avril 2018	101,00	99,95	2 040
Mai 2018	101,00	100,01	640
Juin 2018	101,00	100,00	2 680
Juillet 2018	101,00	100,00	1 370
Août 2018	101,90	100,02	930
Septembre 2018	103,00	100,75	150
Octobre 2018	101,25	99,10	1 780
Novembre 2018	100,25	99,00	1 790
Décembre 2018	99,01	98,00	1 880
Janvier 2019	100,70	98,15	4 820
Février 2019 ¹⁾	101,00	100,50	350

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 13 février 2019, dernier jour où des débetures à 5,50 % de 2015 ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,50 % de 2015 affiché à la TSX s'établissait à 100,50 \$.

Les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,20 % émises le 21 décembre 2016 (les « **débetures de 2016 à 5,20 %** ») en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.G ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,20 % de 2016 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Février 2018	100,00	99,00	1 450
Mars 2018	100,00	97,00	4 170
Avril 2018	101,00	98,20	2 580
Mai 2018	100,75	99,00	1 380
Juin 2018	101,00	98,52	1 180
Juillet 2018	100,80	99,00	1 220
Août 2018	101,15	100,55	1 440
Septembre 2018	101,50	100,55	1 740
Octobre 2018	101,50	97,75	4 750
Novembre 2018	98,50	97,10	7 520
Décembre 2018	99,00	95,00	2 390
Janvier 2019	100,00	98,00	2 420
Février 2019 ¹⁾	100,00	100,00	330

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 6 février 2019, dernier jour où des débetures à 5,20 % de 2016 ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,20 % de 2016 affiché à la TSX s'établissait à 100,00 \$.

Les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % émises le 27 juillet 2017 (les « **débetures de 2017 à 5,30 %** ») en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.H ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,30 % de 2017 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Février 2018	100,00	97,90	5 400
Mars 2018	100,99	98,00	2 310
Avril 2018	101,00	98,50	2 340
Mai 2018	100,25	98,79	3 620
Juin 2018	100,00	98,09	6 000
Juillet 2018	100,99	99,02	2 030
Août 2018	101,00	97,05	1 960
Septembre 2018	100,57	99,25	800
Octobre 2018	100,00	99,15	2 110
Novembre 2018	100,00	96,00	2 120
Décembre 2018	97,50	95,00	2 550
Janvier 2019	98,50	96,50	2 770
Février 2019 ¹⁾	97,00	96,01	840

Note :

1) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 14 février 2019, dernier jour de bourse avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,30 % de 2017 affiché à la TSX s'établissait à 96,45 \$.

Les débetures à 5,40 % de 2018 en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.I ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,40 % de 2018 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Juin 2018 ¹⁾	98,25	96,85	16 970
Juillet 2018	98,00	96,90	15 360
Août 2018	99,69	97,90	8 810
Septembre 2018	99,62	98,75	5 810
Octobre 2018	99,78	97,00	6 210
Novembre 2018	98,01	96,01	4 430
Décembre 2018	97,50	95,00	3 140
Janvier 2019	97,00	95,60	1 750
Février 2019 ²⁾	95,50	95,50	460

Notes :

- 1) Du 21 juin 2018, soit la date à laquelle les débetures à 5,40 % de 2018 ont commencé à être négociées, au 30 juin 2018.
- 2) Du 1^{er} au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 4 février 2019, dernier jour où des débetures à 5,40 % de 2018 ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,40 % de 2018 affiché à la TSX s'établissait à 95,50 \$.

Les débetures à 5,50 % de 2018 en cours sont négociées à la cote de la TSX sous le symbole « FC.DB.J ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes des débetures à 5,50 % de 2018 et leur volume mensuel de négociation à la TSX au cours des périodes indiquées.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2018 ¹⁾	96,85	95,79	25 380
Décembre 2018	96,00	94,00	9 190
Janvier 2019	96,75	95,50	19 280
février 2019 ²⁾	96,74	96,00	890

Notes :

- 1) Du 23 novembre 2018, soit la date à laquelle les débetures à 5,50 % de 2018 ont commencé à être négociées, au 30 novembre 2018.
- 2) Du 1^{er} février 2019 et au 14 février 2019.

À la fermeture des bureaux le 6 février 2019, dernier jour où des débetures à 5,50 % de 2018 ont été négociées avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des débetures à 5,50 % de 2018 affiché à la TSX s'établissait à 96,01 \$.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 15 février 2019 (la « **convention de prise ferme** ») entre la Société et les preneurs fermes, la Société a convenu d'émettre et de vendre aux preneurs fermes, qui ont convenu d'acheter à la clôture, toutes les actions offertes dans le cadre du présent placement au prix d'offre pour une contrepartie totale de 20 064 000 \$ payable en espèces à la délivrance d'un certificat attestant les actions offertes. La convention de prise ferme prévoit que la Société versera aux preneurs fermes une rémunération de 0,53 \$ par action offerte (4,0 % du produit brut total du placement), soit une rémunération totale de 802 560 \$, en contrepartie des services que ceux-ci auront fournis à la réalisation du présent placement.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles. Chaque preneur ferme peut mettre fin à ses obligations à son gré dans certains cas précis. Toutefois, les preneurs fermes ont l'obligation de prendre livraison et de régler le prix de la totalité des actions offertes s'ils décident d'en acheter aux termes de la convention de prise ferme.

La Société s'est engagée à octroyer aux preneurs fermes une option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment jusqu'au 30^e jour suivant la clôture, pour acheter une tranche supplémentaire de 228 000 actions offertes selon les mêmes conditions que celles qui sont présentées ci-dessus, afin de couvrir les surallocations, s'il y a lieu. La Société s'est engagée à verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,53 \$ par action offerte (4,0 % du produit brut total du placement), soit une rémunération totale de 922 944 \$, si l'option de surallocation est exercée intégralement. Le présent supplément de prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation ainsi que l'émission des actions offertes à l'exercice de l'option de surallocation.

La Société a demandé l'inscription des actions offertes à la cote de la TSX. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la Société, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Les souscriptions d'actions offertes seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Il est prévu que la clôture aura lieu vers le 1^{er} mars 2019 ou à toute autre date dont la Société et les preneurs fermes conviendront. Les actions offertes seront émises sous forme d'inscription en compte et devront être achetées ou transférées par l'entremise d'un adhérent du service de dépôt de la CDS. Se reporter à la rubrique « Description des titres faisant l'objet du placement ».

Le présent supplément de prospectus vise le placement des actions offertes, l'attribution de l'option de surallocation et l'émission d'actions offertes à l'exercice de l'option de surallocation.

Aux termes des instructions générales des commissions des valeurs mobilières compétentes, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter des actions offertes ou en acheter. Ces interdictions font l'objet de certaines exceptions, dont les preneurs fermes ne peuvent se prévaloir qu'à condition que l'offre ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des actions offertes ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions comprennent une offre ou un achat autorisé en vertu des règlements et règles de la TSX relativement aux opérations de stabilisation du marché et de maintien passif du marché, de même qu'une offre ou un achat effectué pour le compte d'un client et qui n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. En vertu de la première exception susmentionnée, dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des actions à d'autres niveaux que celui qui existerait normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment.

Après que les preneurs fermes auront entrepris des démarches raisonnables pour vendre la totalité des actions offertes aux termes du présent supplément de prospectus et du prospectus au prix indiqué dans les présentes, ils pourront réduire le prix d'offre et le modifier à l'occasion afin de vendre les actions offertes invendues. Une telle réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant à la Société.

Les actions offertes n'ont pas été et ne seront pas inscrites en vertu de la loi américaine intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues aux États-Unis. Les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre ces titres aux États-Unis. Jusqu'au 40^e jour qui suivra le lancement du placement d'actions offertes conformément au

présent supplément de prospectus et au prospectus, toute offre ou vente d'actions offertes aux États-Unis par un courtier (participant ou non au placement) pourrait constituer une violation des exigences d'inscription de la Loi de 1933 si elle n'est pas effectuée en vertu d'une dispense prévue par la Loi de 1933.

LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET UN PRENEUR FERME

Valeurs Mobilières TD Inc. (« **Valeurs Mobilières TD** »), l'un des preneurs fermes, est, directement ou indirectement, une filiale d'une banque canadienne (la « **Banque** »), ou un membre du même groupe que celle-ci, qui est un prêteur de la Société et envers laquelle la Société est actuellement endettée aux termes de sa facilité de crédit renouvelable (la « **facilité d'exploitation** »), utilisée pour financer les activités de la Société. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». La facilité d'exploitation est composée d'un prêt à terme et d'une partie remboursable à vue, pour un capital global de 60,5 millions de dollars (en date du 13 février 2019). Le 30 septembre 2016, la Société et la Banque ont conclu une entente modificatrice qui a reporté la date d'échéance de la facilité d'exploitation du 30 septembre 2016 au 30 septembre 2017. Le 1^{er} septembre 2017, la Société et la Banque ont conclu une deuxième convention de prêt modifiée et mise à jour qui reportait la date d'échéance de la facilité d'exploitation au 30 septembre 2018. Le 30 septembre 2018, la Société et la Banque ont conclu une deuxième entente modificatrice qui a reporté la date d'échéance de la facilité d'exploitation du 30 septembre 2018 au 30 septembre 2019. La dette de la Société envers la Banque est garantie par la quasi-totalité des actifs de la Société. Par conséquent, dans le cadre du placement, la Société pourrait être considérée comme un émetteur associé de Valeurs Mobilières TD selon la réglementation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada. À la date du présent supplément de prospectus, la Société respecte les conditions de son emprunt et la Banque n'a accordé aucune dérogation faisant suite à une violation des modalités de la facilité d'exploitation. La décision de Valeurs Mobilières TD d'agir à titre de preneur ferme a été prise indépendamment de la Banque et la Banque n'a exercé aucune influence sur l'établissement des modalités du placement. Valeurs Mobilières TD n'obtiendra aucun autre avantage dans le cadre du placement qu'une tranche de la rémunération des preneurs fermes payable par la Société.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Miller Thomson LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes de la Loi de l'impôt qui s'appliquent habituellement au porteur qui acquiert des actions dans le cadre du présent placement. Le présent résumé ne s'adresse qu'aux porteurs qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent sont des résidents du Canada ou sont réputés l'être, détiennent les actions à titre d'immobilisations, traitent sans lien de dépendance avec la Société et les preneurs fermes et ne sont pas affiliés à ceux-ci (un « **porteur** »). Les actions seront dans la plupart des cas considérées comme des immobilisations pour le porteur, pourvu que celui-ci ne détienne pas les actions dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise qui consiste à acheter et à vendre des titres et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial.

Certains porteurs dont les actions ne seraient pas normalement admissibles à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, faire en sorte que leurs actions et tous les autres « titres canadiens » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) qui leur appartiennent à ce moment et par la suite soient réputés être des immobilisations en faisant le choix irrévocable autorisé par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Il est recommandé à ces porteurs de consulter leurs propres conseillers fiscaux pour savoir si ce choix peut être fait et s'il est souhaitable de le faire compte tenu de leur situation personnelle.

Le présent sommaire ne s'applique pas au porteur (i) qui est une « institution financière » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché), (ii) qui est une « institution financière déterminée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), (iii) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), (iv) qui conclut un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » (au sens donné à ces deux termes dans la Loi de l'impôt) relativement aux actions ou (v) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans une autre monnaie que le dollar canadien. Il est recommandé à ces porteurs de consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences d'un placement dans les actions.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions en vigueur de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application (le « **Règlement** »). Il tient compte de toutes les modifications proposées relativement à la Loi de l'impôt et au Règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances ou pour son compte avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et repose sur les pratiques administratives et les politiques de cotisation en vigueur que l'Agence du revenu du Canada a publiées avant la date des présentes, selon l'interprétation qu'en font les conseillers juridiques. Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales possibles et, sauf en ce qui concerne les propositions fiscales, il n'envisage aucune modification du droit applicable, que ce soit par voie législative, gouvernementale ou judiciaire, ni de modification dans les pratiques administratives ou les politiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada. Le présent résumé ne tient pas compte non plus de la législation fiscale d'autres pays que le Canada ni des lois ou considérations fiscales provinciales pertinentes. **Les incidences fiscales et autres découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition d'actions varieront en fonction de la situation du porteur, notamment selon la province ou le territoire dans lequel il réside ou exploite une entreprise. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale exclusivement et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un acquéreur ou d'un acquéreur éventuel en particulier. Par conséquent, il est recommandé aux épargnants et aux acquéreurs éventuels de consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales qui découlent d'un placement dans les actions, selon leur situation personnelle.**

Admissibilité à titre de société de placement hypothécaire

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Société sera admissible à titre de SPH tout au long de son année d'imposition courante et des années d'imposition futures. Les conseillers juridiques ont été informés que la Société est admissible à titre de SPH et qu'elle a l'intention de continuer de l'être tout au long de l'année d'imposition actuelle ainsi que pour ses années d'imposition ultérieures. **Les incidences fiscales qui s'appliquent habituellement si la Société n'est pas admissible à titre de SPH diffèrent sensiblement de celles qui figurent dans les présentes.** Les conseillers juridiques ne se prononcent aucunement sur le statut de la Société à titre de SPH.

La Loi de l'impôt impose aux sociétés certaines conditions afin d'être admissibles à titre de SPH au cours d'une année d'imposition. La société respectera généralement ces conditions si, tout au long de l'année d'imposition : elle était une société canadienne au sens de la Loi de l'impôt; elle n'exerçait que des activités d'investissement et ne gérait pas ni ne mettait en valeur de biens immobiliers; la Société ne détenait pas certains types de biens étrangers; la Société comptait au moins 20 actionnaires en tout temps; aucun actionnaire n'était un « actionnaire déterminé » (pour l'application du paragraphe 248(1) de la Loi de l'impôt, tel que modifié par l'alinéa 130.1(6)(d) de la Loi de l'impôt); certains droits aux dividendes étaient rattachés aux actions offertes de la Société; le coût indiqué pour la Société de certains prêts hypothécaires résidentiels, certains types de dépôts et ses liquidités représentait au moins 50 % du coût indiqué de l'ensemble de ses biens; un maximum de 25 % du coût indiqué pour la Société de l'ensemble de ses biens était attribuable à des biens immobiliers ou à des droits de tenure à bail sur ceux-ci; à un moment de l'année, le coût indiqué pour la Société de ses liquidités et de certains de ses prêts hypothécaires résidentiels et de ses dépôts (ces prêts hypothécaires résidentiels et ces dépôts étant appelés dans les présentes des « **biens requis** ») représentait moins des deux tiers du coût indiqué total pour la Société de l'ensemble de ses biens, les dettes de la Société ne pourraient être supérieures à 75 % de ses actifs (en fonction du coût indiqué). Si, toutefois, tout au long de l'année, le coût indiqué pour la Société de son argent et de ses biens requis représente au moins les deux tiers du coût indiqué total pour la Société de tous ses biens, les dettes de la Société ne peuvent pas être supérieures à 83,33 % de ses actifs (en fonction du coût indiqué).

Imposition de la Société

Pour l'application de la Loi de l'impôt, la Société est une société publique et, par conséquent, son revenu imposable est visé par l'impôt au taux d'imposition des sociétés. Toutefois, comme elle est une SPH, la Société peut habituellement déduire de ses revenus la partie de ce revenu qui a été distribué à ses actionnaires à titre de dividendes au cours de l'année visée. Tant qu'elle est une SPH, la Société a le droit de déduire, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée : (i) tous les dividendes imposables (sauf les dividendes sur les gains en capital) qu'elle verse à ses actionnaires pendant l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année d'imposition, dans la mesure où la Société ne peut déduire ces dividendes du calcul de son revenu de l'année précédente; (ii) la moitié de tous les dividendes sur les gains en capital versés par la Société à ses actionnaires pendant la période débutant 91 jours après le début de l'année et se terminant 90 jours après la fin de l'année. La Société doit faire le choix selon lequel le montant total d'un dividende est admissible à titre de dividende sur les gains en capital. Le versement de dividendes sur les gains en capital permettra à la Société de transférer ses gains en capital à ses actionnaires.

La Société a avisé ses conseillers juridiques qu'elle avait l'intention de verser des distributions suffisantes pour réduire à zéro son revenu imposable chaque année afin de n'avoir aucun impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt et de choisir de traiter les dividendes comme des dividendes sur les gains en capital dans toute la mesure permise. Les conseillers juridiques ne peuvent donner aucune garantie à cet égard.

Imposition des actionnaires

Dividendes de la Société

La Société pourrait verser des dividendes sur les gains en capital sur les actions. La réception par un porteur de tels dividendes sur les gains en capital (qu'ils soient en espèces ou réinvestis en actions) sera considérée comme un gain en capital réalisé par le porteur à la disposition d'immobilisations au cours de l'année où le dividende est reçu. Une description du traitement fiscal des gains en capital figure ci-dessous à la rubrique « Dispositions d'actions ».

La Société pourrait également verser des dividendes imposables (des dividendes qui ne sont pas des dividendes sur les gains en capital) sur les actions. Les dividendes imposables reçus par le porteur d'actions (qu'ils soient en espèces ou réinvestis en actions) seront réputés, pour l'application de la Loi de l'impôt, avoir été reçus par le porteur à titre d'intérêts versés sur une obligation émise par la Société. Les actionnaires devront par conséquent inclure dans leur revenu, à titre d'intérêts, tous les montants reçus sous la forme de dividendes imposables. Les dispositions de la Loi de l'impôt portant sur l'accumulation des intérêts, la majoration des dividendes, le crédit d'impôt pour dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables à des particuliers et la déduction dont les sociétés peuvent généralement se prévaloir à l'égard des dividendes intersociétés reçus ne s'appliqueront pas aux dividendes imposables. De même, les dispositions de la partie IV de la Loi de l'impôt ne

s'appliqueront pas aux dividendes imposables reçus par un porteur qui est constitué en société. Le montant d'un dividende réinvesti dans des actions supplémentaires correspondra au coût de ces actions.

Dispositions d'actions

À la disposition, réelle ou réputée, d'une action par un porteur (sauf s'il s'agit d'une acquisition par la Société), le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la différence (en plus ou en moins) entre le produit de disposition de cette action, déduction faite des frais raisonnables de disposition, et le prix de base rajusté de l'action pour le porteur. Le produit de disposition ne comprendra aucune somme payable par la Société qui doit autrement être incluse dans le revenu du porteur.

Le prix de base rajusté d'actions nouvellement acquises par un porteur est égal à la moyenne du coût de l'action nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les autres actions appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une action pour un porteur correspondra au coût de cette action pour le porteur, compte tenu de certains rajustements.

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur au cours d'une année d'imposition sera incluse dans le revenu du porteur pour cette année et la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur au cours d'une année d'imposition doit être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci. Les pertes en capital déductibles supérieures aux gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition peuvent être reportées sur les trois années d'imposition antérieures et déduites des gains en capital imposables réalisés pour celles-ci ou reportées sur toute année d'imposition ultérieure et déduites des gains en capital réalisés au cours de celles-ci, sous réserve des dispositions de la Loi de l'impôt et conformément à celles-ci.

À l'acquisition d'actions par la Société, le porteur sera habituellement réputé avoir reçu, et la Société sera réputé avoir payé, un dividende d'un montant correspondant à l'écart entre le prix payé par la Société et le « capital versé » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) sur les actions acquises. Ce dividende réputé sera traité de la même manière que les autres dividendes que le porteur aura reçus par de la Société et dépendra de si la Société a choisi de traiter la totalité du dividende comme un dividende sur les gains en capital (dans la mesure où la Société a réalisé des gains en capital suffisamment élevés au cours de l'année). Le solde du prix d'achat, s'il y a lieu, constituera un produit de disposition des actions pour l'application des règles relatives aux gains en capital, tel qu'il est décrit ci-dessus.

Impôt remboursable pour certaines sociétés

Une « société privée sous contrôle canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) qui procède à la disposition d'actions ou qui reçoit des dividendes pourrait être tenue de payer un impôt supplémentaire, partiellement remboursable.

Impôt minimum de remplacement

Les dividendes sur les gains en capital, versés ou payables ou réputés versés ou payables à un porteur qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées), et les gains en capital réalisés à la disposition d'actions par ce porteur pourraient entraîner un impôt minimum de remplacement supplémentaire à payer pour le porteur.

FACTEURS DE RISQUE

Un investissement dans les actions offertes comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient examiner soigneusement les facteurs de risque suivants, en plus de ceux qui sont décrits dans la notice annuelle et dans le rapport de gestion annuel, les facteurs de risque qui figurent dans le prospectus ainsi que les risques indiqués dans d'autres documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes, avant d'investir dans les actions offertes. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société.

Le cours des actions ne peut être garanti.

Différents facteurs liés aux activités de la Société pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours des actions, notamment la fluctuation des résultats d'exploitation et des résultats financiers de la Société, une annonce publique faite par la Société et l'incapacité de la Société de répondre aux attentes des analystes. En outre, à l'occasion, le marché boursier connaît une importante volatilité des cours et des volumes pouvant avoir des répercussions sur le cours des actions pour des motifs non reliés au rendement de la Société. Rien ne garantit que le cours des actions ne subira pas de fortes fluctuations à l'avenir, y compris des fluctuations ne découlant pas du rendement de la Société.

Dilution éventuelle

Les statuts constitutifs et le règlement administratif de la Société l'autorisent à émettre un nombre illimité d'actions moyennant la contrepartie et les modalités que fixent les administrateurs, dans de nombreux cas sans approbation de ses actionnaires. Sauf tel qu'il est décrit à la rubrique « Mode de placement », la Société peut émettre des actions supplémentaires dans le cadre de placements ultérieurs (notamment, par la vente de titres qui donnent droit à des actions par voie de conversion ou d'échange) et à l'exercice des options d'achat d'actions ou d'autres titres convertibles en actions. La Société ne peut prédire la taille des émissions ultérieures d'actions ni les incidences qu'auront les émissions et les ventes d'actions ultérieures sur le cours des actions. L'émission d'un nombre considérable d'actions supplémentaires, ou la perception qu'une telle émission pourrait être réalisée, pourrait avoir des incidences défavorables sur le cours des actions. Toute nouvelle émission d'actions comporte le risque que les droits de vote des investisseurs soient dilués et que le bénéfice par action de la Société subisse également une dilution.

Distributions

Bien que la Société ait l'intention de distribuer aux actionnaires ses liquidités disponibles conformément à sa politique en matière de dividendes, tel qu'il est plus amplement décrit dans la notice annuelle, ces distributions ne sont pas garanties. Le montant réel distribué aux actionnaires dépendra de différents facteurs, dont le rendement financier de la Société, les clauses restrictives de ses contrats de prêts et de ses titres d'emprunt, les besoins du fonds de roulement, la composition du portefeuille de créances hypothécaires, la disponibilité des placements hypothécaires et la fluctuation des taux d'intérêt qui ont une incidence sur le rendement total des placements hypothécaires. La valeur marchande des actions pourrait subir une baisse importante si la Société n'était pas en mesure d'atteindre ses objectifs en matière de distributions d'encaisse dans l'avenir.

Admissibilité à titre de SPH

Bien que la Société soit admissible à titre de SPH et ait l'intention de le demeurer en permanence, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si, pour quelque raison que ce soit, la Société perdait son statut de SPH en vertu de la Loi de l'impôt, les dividendes versés par la Société sur les actions cesseraient d'être déductibles par la Société dans le calcul de son revenu et ne seraient plus réputés, en vertu des règles de la Loi de l'impôt qui s'appliquent aux SPH, avoir été reçus par les actionnaires en tant qu'intérêts obligataires ou gains en capital, selon le cas. Par conséquent, les règles de la Loi de l'impôt ayant trait à l'imposition des sociétés ouvertes et leurs actionnaires s'appliqueraient, ce qui ferait en sorte que le taux combiné d'imposition des sociétés et des actionnaires pourrait être considérablement plus élevé.

INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique relatives à la vente des actions offertes aux termes du présent supplément de prospectus seront examinées par Miller Thomson LLP, pour le compte de la Société, et par Gowling WLG (Canada) 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 Miller Thomson LLP et de Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l., chacun en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres ou d'autres biens de la Société.

AUDITEURS

Les auditeurs de la Société sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, de Toronto, en Ontario. Les auditeurs sont indépendants de la Société, au sens des règles applicables et de l'interprétation connexe prescrite par les ordres professionnels compétents au Canada et la législation et la réglementation applicables.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts des actions est la Société de fiducie Computershare du Canada, de Toronto (Ontario).

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

EXÉCUTION DES JUGEMENTS

M. Geoffrey Bledin, administrateur de la Société, réside à l'extérieur du Canada. Bien qu'il ait désigné la Société comme étant son mandataire aux fins de signification, les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements rendus au Canada contre M. Bledin, et ce, même s'ils ont nommé un mandataire aux fins de signification.

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 15 février 2019

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèlent 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 du Canada.

**MARCHÉS
MONDIAUX CIBC INC.**

Par : (signé) Mark Johnson
Directeur général

**FINANCIÈRE
BANQUE NATIONALE INC.**

Par : (signé) Joe Kulic
Directeur général, Services
bancaires d'investissement

**SCOTIA
CAPITAUX INC.**

Par : (signé) Justin Bosa
Directeur général

**RBC DOMINION
VALEURS MOBILIÈRES INC.**

Par : (signé) David Switzer
Directeur

**VALEURS
MOBILIÈRES TD INC.**

Par : (signé) Adam Luchini
Directeur

**CORPORATION
CANACCORD GENUITY**

Par : (signé) Dan Sheremeto
Directeur général, Services bancaires
d'investissement

**VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.**

Par : (signé) Mark Edwards
Directeur général,
responsable des services bancaires
d'investissement immobilier

**INDUSTRIELLE ALLIANCE
VALEURS MOBILIÈRES INC.**

Par : (signé) John Rak
Directeur général, Services bancaires
d'investissement

**ECHELON WEALTH
PARTNERS INC.**

Par : (signé) Rob Sutherland
Directeur général

**GMP VALEURS
MOBILIÈRES S.E.C.**

Par : (signé) Paul Bissett
Directeur, Services bancaires
d'investissement