

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 (le « supplément de prospectus », avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 28 mai 2019 auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée (le « prospectus préalable de base », et chacun des documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base en vue du placement des titres visés par le présent supplément de prospectus (collectivement, le « 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.

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou l'autorité analogue au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de la FPI à l'adresse 75, Summerlea Road, Unit B, Brampton (Ontario) L6T 4V2, au numéro de téléphone 905-791-1181 ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com.

Les titres offerts par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis. Voir « Mode de placement ».

**SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS
(AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ DATÉ DU 28 MAI 2019)**

Nouvelle émission

Le 5 juin 2019

Summit **II** REIT

Summit Industrial Income REIT

**130 000 000 \$
10 400 000 parts**

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base qui l'accompagne, vise le placement (le « **placement** ») de 10 400 000 parts (les « **parts** ») de Summit Industrial Income REIT (la « **FPI** ») au prix de 12,50 \$ par part (le « **prix d'offre** ») aux termes d'une convention de prise ferme (la « **convention de prise ferme** ») intervenue en date du 5 juin 2019 entre la FPI, d'une part, et BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO Nesbitt Burns** »), Marchés mondiaux CIBC inc., (« **CIBC** »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Industrielle Alliance Valeurs Mobilières inc., Scotia Capitaux Inc. et Corporation Canaccord Genuity (collectivement, les « **preneurs fermes** »), d'autre part. Le prix d'offre des parts a été fixé par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale régie par les dispositions de sa déclaration de fiducie (au sens des présentes) et les lois de la province d'Ontario. Les parts actuellement en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») et y sont affichées aux fins de négociation sous le symbole « **SMU.UN** ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 3 juin 2019, soit le dernier jour de séance avant l'annonce du placement, s'établissait à 12,82 \$. Le cours de clôture des parts à la TSX le 4 juin 2019, soit le dernier jour de séance avant le dépôt du présent supplément de prospectus, s'établissait à 12,53 \$.

Un placement dans les parts comporte des risques. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Facteurs de risque* » pour une présentation de certains facteurs dont les acquéreurs éventuels et leurs conseillers devraient tenir compte au moment d'évaluer le caractère approprié d'un placement dans les parts.

Prix : 12,50 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes¹⁾	Produit net revenant à la FPI²⁾
Par part.....	12,50 \$	0,50 \$	12,00 \$
Total ³⁾	130 000 000 \$	5 200 000 \$	124 800 000 \$

Nota :

- 1) Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes recevront une rémunération correspondant à 0,50 \$ par part, soit 4,0 % du produit brut tiré du placement (la « **rémunération des preneurs fermes** »). Voir « *Mode de placement* ».
- 2) Après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais du placement, estimés à 350 000 \$.

- 3) La FPI a accordé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») pour souscrire jusqu'à 1 560 000 parts supplémentaires au prix de 12,50 \$ par part aux mêmes conditions que celles du placement, qui peut être exercée en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement (la « **clôture** ») afin de couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à la FPI » (avant déduction des frais du placement) totaliseront, respectivement, 149 500 000 \$, 5 980 000 \$ et 143 520 000 \$. Le prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts offertes à l'exercice de cette option. Se reporter à la rubrique « *Mode de placement* » et au tableau ci-après. L'acquéreur qui acquiert des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du prospectus, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Le tableau qui suit fait état des titres pouvant être émis aux preneurs fermes dans le cadre du placement :

Position des preneurs fermes	Nombre maximum de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant d'acquérir jusqu'à 1 560 000 parts	Dans la période de 30 jours qui suit la clôture	12,50 \$ par part

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts visées par le prospectus, sous les réserves d'usage concernant leur vente préalable et leur émission par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme décrite à la rubrique « *Mode de placement* » et sous réserve de l'approbation par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes, quant à certaines questions d'ordre juridique concernant le placement.

BMO Nesbitt Burns et CIBC sont chacune une filiale en propriété exclusive d'une banque à charte canadienne qui a consenti le prêt à la FPI dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable (au sens des présentes). En outre, la FPI a affecté une partie du produit net tiré du placement au remboursement de la dette impayée dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme un « émetteur associé » à BMO Nesbitt Burns et à CIBC au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Se reporter aux rubriques « *Mode de placement* » et « *Endettement* ».

Les souscriptions de parts 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 avis. La clôture devrait avoir lieu le 12 juin 2019 ou à une date ultérieure dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard le 19 juin 2019. Les parts seront attestées par des participations sans certificat au nom de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (« **CDS** ») ou de son prête-nom dans le cadre du système d'inscription en compte administré par CDS. Aucun certificat attestant les parts ne sera émis aux souscripteurs, sauf dans certaines circonstances limitées, et l'inscription sera faite au service de dépositaire de CDS. Les souscripteurs de parts ne recevront qu'un avis d'exécution des preneurs fermes ou d'un autre courtier en valeurs inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'entremise duquel la participation véritable dans les parts est souscrite.

La FPI a demandé à la TSX d'approuver l'inscription des parts faisant l'objet du placement au moyen du présent supplément de prospectus. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Sous réserve de la législation applicable, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du placement, effectuer des attributions excédentaires ou des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment. Les preneurs fermes se proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre. **Après s'être raisonnablement efforcés de vendre la totalité des parts au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent par la suite réduire de temps à autre le prix de vente pour les investisseurs afin de placer les parts restantes non vendues. Cette réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant à la FPI. Voir « *Mode de placement* ».**

Même si la FPI a l'intention de continuer à verser des distributions mensuelles d'une tranche de son encaisse disponible aux porteurs de parts (les « **porteurs de parts** »), comme il est décrit plus en détail à la rubrique « *Distributions* » dans la notice annuelle (au sens des présentes) et dans le prospectus préalable de base simplifié à la rubrique « *Faits nouveaux – Hausse de la distribution* », ces distributions en espèces ne sont pas garanties. Le rendement d'un investissement dans la FPI n'est pas comparable à celui d'un investissement dans un titre à revenu fixe. La capacité de la FPI de continuer à faire des distributions en espèces et le montant réellement distribué dépendront, notamment, des résultats financiers de la FPI, des taux d'intérêt, des taux d'occupation, des clauses restrictives de ses contrats de prêts et de titres d'emprunt, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de capitaux à venir. Un investissement dans les parts comporte un certain nombre de risques et de considérations de placement que les souscripteurs éventuels devraient examiner. Voir « *Facteurs de risque* ».

La FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie et elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer l'activité d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre législation.

Les investisseurs doivent savoir que l'acquisition, la détention ou la disposition des titres décrits dans le présent supplément de prospectus peut avoir des incidences fiscales au Canada ou ailleurs selon la situation particulière de chaque investisseur. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à ces incidences fiscales. 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 aux fins de l'impôt des distributions versées par la FPI sur les parts, lesquelles distributions peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou faire l'objet d'un report d'impôt. Cette composition peut varier au fil du temps touchant ainsi le rendement après impôt pour un porteur de parts. Voir « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* » et « *Facteurs de risque* ».

Les investisseurs qui ne sont pas des résidents du Canada aux fins de l'impôt devraient consulter leur propre conseiller en fiscalité quant aux incidences que le placement peut avoir pour eux.

Des limites sont applicables à la propriété des parts par des non-résidents du Canada, comme il est décrit dans la cinquième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI intervenue le 19 décembre 2017 (la « déclaration de fiducie »). Voir « *Description de la structure du capital – Restrictions en matière de propriété par des non-résidents* » dans la notice annuelle.

Le siège social de la FPI est situé au 75, Summerlea Road, Unit B, Brampton (Ontario) L6T 4V2, numéro de téléphone : 905-791-1181.

TABLE DES MATIÈRES

REMARQUE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS	1
ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT	1
QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	1
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	2
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	3
DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ	3
DESCRIPTION DES PARTS	4
ENDETTEMENT	4
EMPLOI DU PRODUIT	5
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	5
PLACEMENTS ANTÉRIEURS	6
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	7
MODE DE PLACEMENT	8
FACTEURS DE RISQUE	10
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	12
INTÉRÊT DES EXPERTS	18
AUDITEUR	18
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION	18
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-1

REMARQUE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent supplément de prospectus renferme des énoncés prospectifs et de l'information prospective au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. On reconnaît la nature prospective d'une information ou d'un énoncé à l'emploi de verbes comme « prévoir », « s'attendre à », « continuer », « estimer » et « croire », au futur ou au conditionnel, ou à l'emploi de termes ou d'expressions comme « projet », « plan », « objectif », « intention » ou autres expressions analogues. Le présent supplément de prospectus renferme plus particulièrement des énoncés prospectifs et de l'information prospective concernant, notamment : le traitement fiscal des distributions de la FPI aux porteurs de parts; l'admissibilité de la FPI à l'exonération des FPI (au sens des présentes); l'intention de la FPI de continuer à faire des distributions aux porteurs de parts et le montant de ces distributions; la réalisation du placement aux conditions décrites dans les présentes; l'emploi du produit du placement et la date à laquelle la clôture du placement devrait survenir. Même si la FPI estime que les attentes et hypothèses sur lesquelles reposent les énoncés prospectifs et l'information prospective sont raisonnables, nul ne doit se fier outre mesure aux énoncés prospectifs et à l'information prospective, la FPI ne pouvant garantir qu'ils se révéleront exacts. Les principaux facteurs ou principales hypothèses sur lesquels reposent les énoncés prospectifs comprennent les diverses hypothèses décrites dans le présent supplément de prospectus, y compris, notamment : le potentiel de croissance, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futurs de la FPI, les questions d'ordre législatif et réglementaire; les niveaux d'endettement futurs; la législation fiscale actuellement en vigueur; la disponibilité continue de capitaux et la conjoncture économique actuelle. L'information prospective suppose, par nature, différents risques et différentes incertitudes, de sorte que les résultats et les attentes réels pourraient être sensiblement différents des résultats ou des attentes prévus qui sont exprimés y compris, notamment les facteurs décrits à la rubrique « Facteurs de risque » dans le présent prospectus. Les lecteurs sont priés de ne pas se fier outre mesure à cette information prospective qui est donnée à la date des présentes, et de ne pas utiliser cette information prospective à d'autres fins que celles prévues. La FPI décline toute obligation de mettre à jour publiquement ou de réviser quelque information prospective, notamment à la lumière de nouveaux renseignements ou d'événements futurs, à moins que la législation ne l'y oblige. L'ensemble des énoncés prospectifs et de l'information prospective dans le présent prospectus, y compris dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, sont donnés entièrement sous réserve de ces mises en garde.

Certains énoncés dans le présent prospectus pourraient être considérés comme des « perspectives financières » aux fins de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable et, par conséquent, les perspectives financières pourraient ne pas convenir à d'autres fins que celles du présent prospectus.

ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que la FPI soit admissible en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « LIR ») et de son règlement d'application ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs déterminée (qui comprend actuellement la TSX), les parts, si elles étaient émises à la date des présentes, constitueront des placements admissibles pour des fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« REER »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« FERR »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« REEI »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-études (« REEE ») et des comptes d'épargne libre d'impôt (« CÉLI »), respectivement au sens de la LIR (collectivement, des « régimes enregistrés »).

Même si les parts peuvent constituer des placements admissibles pour une fiducie régie par un CÉLI, un REER, un REEE, un REEI ou un FERR, le titulaire, le rentier ou le souscripteur de ceux-ci devra payer une pénalité fiscale sur les parts si ces parts constituent un « placement interdit » pour le régime enregistré. Les parts constitueront généralement un « placement interdit » si le titulaire, le rentier ou le souscripteur d'un tel régime enregistré i) ne traite pas sans lien de dépendance avec la FPI pour l'application de la LIR ou ii) détient une « participation notable » (au sens de la LIR) dans la FPI. En outre, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si les parts constituent des « biens exclus » (au sens de la LIR). Les souscripteurs éventuels qui envisagent de détenir des parts dans un CÉLI, dans un REER, dans un FERR, dans un REEI ou dans un REEE devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à savoir si les parts constitueront ou non un « placement interdit » dans leur situation particulière.

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Dans le présent supplément de prospectus, « nous », « nos » et « notre » désignent la FPI à moins que le contexte ne s'y oppose. Sauf indication contraire, le numéraire est exprimé en dollars canadiens et toute l'information est présentée en date du présent supplément de prospectus.

Vous devriez vous fier uniquement à l'information donnée dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne et dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes. Nous n'avons autorisé personne à fournir de l'information qui diffère de celle donnée dans le prospectus. Nous n'offrons les parts que dans les territoires où la législation autorise de tels placements et qu'aux personnes à qui la législation nous autorise de le faire. L'information que contient le prospectus n'est valable qu'à la date du présent supplément de prospectus, sans égard à la date de transmission du présent supplément de prospectus ou de quelque vente des parts.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

L'information intégrée par renvoi dans le 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 le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de la FPI au 75, Summerlea Road, Unit B, Brampton (Ontario) L6T 4V2, numéro de téléphone 905-791-1181, ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com. Les documents ci-dessous, déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi au prospectus et en font partie intégrante :

- a) les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités de la FPI pour les périodes de trois mois terminées les 31 mars 2019 et 2018;
- b) le rapport de gestion de la FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2019;
- c) les états financiers consolidés audités de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2018 et 2017, avec les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant s'y rapportant;
- d) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018;
- e) la déclaration de changement important datée du 17 mai 2019 relative à la clôture de l'internalisation (au sens des présentes);
- f) la déclaration de changement important datée du 3 avril 2019 relative à l'internalisation;
- g) la notice annuelle de la FPI datée du 29 mars 2019 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 (la « **notice annuelle** »); et
- h) la circulaire d'information de la direction de la FPI datée du 29 mars 2019 relative à l'assemblée générale annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 8 mai 2019 (la « **circulaire** »), étant entendu toutefois que les sections ou sous-sections suivantes de la circulaire sont par les présentes exclues du présent supplément de prospectus conformément à la rubrique 11.1(3) de l'Annexe 44-101A1 - *Prospectus simplifié* étant donné que l'internalisation a été achevée :
 - A) les renvois à Scotia Capitaux Inc. et l'avis de Scotia Capitaux Inc. dans la lettre aux porteurs de parts de Summit Industrial Income REIT;
 - B) les renvois à Scotia Capitaux Inc. et à l'avis de Scotia Capitaux Inc. sous les rubriques « Questions et réponses concernant l'internalisation et l'assemblée - Quels sont les motifs du comité spécial à l'appui de sa recommandation de l'internalisation? » à la page 4 de la circulaire, « Questions et réponses concernant l'internalisation et l'assemblée - Un avis quant au caractère équitable relatif à l'internalisation a-t-il été préparé à l'intention du comité spécial? » à la page 5 de la circulaire; « Renseignements concernant les points à l'ordre du jour - Internalisation - Contexte de l'internalisation », à la page 34 de la circulaire; « Renseignements concernant les points à l'ordre du jour - Internalisation - Motifs à l'appui de la recommandation - Avis quant au caractère équitable de Scotia Capitaux », à la page 38 de la circulaire; et « Renseignements concernant les points à l'ordre du jour - Internalisation - Avis quant au caractère équitable » aux pages 45 à 47 de la circulaire;

- C) « Consentement de Scotia Capitaux » à la page 52 de la circulaire;
- D) Annexe A - Avis quant au caractère équitable; et
- E) les autres renvois à Scotia Capitaux Inc. et à l'avis de Scotia Capitaux Inc. dans la circulaire;
- i) la déclaration de changement important datée du 4 juin 2019 relative au placement; et
- j) le modèle de sommaire des modalités daté du 3 juin 2019 déposé sur SEDAR dans le cadre du placement (le « **sommaire des modalités** »).

Les documents de même nature que ceux mentionnés ci-dessus, les déclarations de changement important (sauf les déclarations de changement important confidentielles) et les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents dont il est question à la rubrique 11.1 de l'Annexe 44-101A1 du Règlement 44-101, que la FPI dépose auprès des autorités 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 et dans le prospectus préalable de base aux fins du placement.

Par dérogation à quelque autre disposition contraire dans les présentes, toute déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus ou dans un document qui est intégré ou qui est réputé être intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base, sera réputée modifiée ou remplacée aux fins du placement, dans la mesure où une telle déclaration contenue dans les présentes ou dans un autre document ultérieurement déposé qui est ou est réputé également intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus préalable de base, modifie ou remplace cette déclaration. Il n'est pas nécessaire que la déclaration de modification ou de remplacement indique qu'elle a modifié ou remplacé une déclaration antérieure ou comporte d'autres renseignements indiqués dans le document qu'elle modifie ou remplace. La formulation d'une déclaration de modification ou de remplacement n'est pas réputée être une reconnaissance à quelque fin que la déclaration de modification ou de remplacement constituait, au moment où elle a été faite, une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission d'énoncer un fait important dont la mention est requise ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas fautive ou trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera réputée faire partie du prospectus que dans la mesure où elle est ainsi modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*), y compris le sommaire des modalités, sera intégré par renvoi dans le prospectus. Toutefois, ce « modèle » des « documents de commercialisation » ne fera pas partie intégrante du prospectus pour autant que son contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le prospectus. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » déposé sur SEDAR entre la date des présentes et la fin du placement des parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus (y compris quelque modification ou version modifiée du sommaire des modalités) sera réputé être intégré par renvoi dans le prospectus.

DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale créée par la déclaration de fiducie et régie par les lois de la province d'Ontario.

Au 31 mars 2019, le portefeuille d'immeubles de la FPI se composait de 108 immeubles industriels et d'un centre de données pour un total de 109 immeubles productifs de revenu situés en Ontario, dans l'Ouest canadien, au Québec et dans le Canada Atlantique et d'une valeur comptable nette d'environ 1,7 milliard de dollars.

La FPI se spécialise principalement dans le segment de l'industrie légère du secteur canadien de l'immobilier. Les immeubles du segment de l'industrie légère sont en général des immeubles d'un ou de deux étages situés à l'intérieur ou à proximité des grandes villes au Canada. On y exerce des activités comme l'entreposage, l'assemblage léger et l'expédition, des centres d'appel et du soutien technique, des services professionnels et de nombreuses autres activités analogues. La FPI a ajouté à ses principaux investissements dans le segment de l'industrie légère avec des placements dans des immeubles destinés à des centres de données.

La FPI se dispute des placements immobiliers qui lui conviennent à des particuliers, des sociétés et d'autres fiduciaires et institutions de placements immobiliers (tant canadiens qu'étrangers) qui recherchent actuellement ou peuvent rechercher éventuellement des placements immobiliers analogues à ceux que recherche la FPI.

Le 25 septembre 2012, la FPI a retenu les services de Sigma Asset Management Limited (le « **gestionnaire** ») pour lui fournir les services nécessaires à la gestion de ses activités courantes ainsi que des services stratégiques, de conseils, de gestion des actifs et administratifs, aux termes d'une convention de gestion conclue entre le gestionnaire et la FPI, en sa version modifiée (la « **convention de gestion** »). Le 25 mars 2019, la FPI a annoncé la conclusion d'une convention avec Sigma Industrial Real Estate Advisors Limited (la « **convention d'achat** ») visant l'internalisation de ses fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles (l'« **internalisation** »). L'internalisation a été approuvée par les porteurs de parts désintéressés le 8 mai 2019 et a été réalisée le 17 mai 2019. Par suite de l'internalisation, les honoraires de gestion d'actifs annuels, les honoraires de gestion immobilière, les honoraires d'acquisition, la rémunération au rendement et les autres honoraires payables par la FPI au gestionnaire aux termes de la convention de gestion ont été supprimés. À la clôture de l'internalisation, une filiale de la FPI a acquis la totalité des actions en circulation du gestionnaire moyennant une contrepartie totale de 95,0 millions de dollars, qui a été ainsi réglée : i) 20,0 millions de dollars au comptant financés sur la facilité à l'exploitation renouvelable et ii) l'émission de 6 666 666 parts, au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 30 jours des parts, soit 11,25 \$ la part, pour un montant global de 75,0 millions de dollars (les « **parts émises en contrepartie** »). Les deux tiers des parts émises en contrepartie sont assujettis à une période de blocage, 25 % de ces parts étant libérées après quatre ans et le reste après cinq ans, et le tiers restant des parts émises en contrepartie sont assujetties à une période de blocage de trois ans, un nombre égal de ces parts étant libéré à chaque année.

DESCRIPTION DES PARTS

Au 3 juin 2019, 106 531 212 parts étaient en circulation. En plus des parts en circulation, au 3 juin 2019, 1 005 780 parts échangeables de catégorie B (les « **parts échangeables de catégorie B** ») étaient en circulation, chacune étant assortie d'une part comportant droit de vote spécial de la FPI. Les parts échangeables de catégorie B sont émises par une filiale en propriété exclusive de la FPI. Les parts échangeables de catégorie B sont échangeables au pair contre des parts de la FPI au gré du porteur. Au 3 juin 2019, aucune part privilégiée de la FPI n'était en circulation.

Les droits et restrictions rattachés aux parts ne peuvent en général pas être modifiés ni abrogés sans le consentement des porteurs à au moins 66 ⅔ % des voix exprimées à une assemblée convoquée à cette fin. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la structure du capital de la FPI, voir l'information qui figure à la rubrique « *Description de la structure du capital* » dans la notice annuelle.

ENDETTEMENT

Convention de crédit

Le 27 septembre 2012, la FPI a conclu un financement par emprunt dans le cadre duquel BMO Nesbitt Burns était le principal arrangeur et seul teneur de livres (la « **facilité de crédit renouvelable** »). La facilité de crédit renouvelable est consentie aux termes d'une convention de facilité de crédit à terme renouvelable modifiée et mise à jour intervenue le 21 décembre 2015 entre la FPI, en tant qu'emprunteur, les filiales de la FPI parties à cette convention, le cas échéant, en tant que cautions, les institutions financières parties à cette convention, le cas échéant, en tant que prêteurs, une banque à charte canadienne membre du groupe de BMO Nesbitt Burns, en tant qu'agent administratif pour les prêteurs et BMO Nesbitt Burns, en tant que principal arrangeur et seul teneur de livres, en sa version modifiée par une convention modificatrice n° 1 intervenue le 1^{er} mai 2016, une convention modificatrice n° 2 intervenue le 19 décembre 2016, une convention modificatrice n° 3 intervenue le 7 avril 2017, une convention modificatrice n° 4 intervenue le 6 décembre 2017, une convention modificatrice n° 5 intervenue le 18 juin 2018, une convention modificatrice n° 6 intervenue le 6 juillet 2018, une convention modificatrice n° 7 intervenue le 20 février 2019 et une convention modificatrice n° 8 intervenue le 16 mai 2019 (la « **convention de crédit** »). La facilité de crédit renouvelable est d'un montant pouvant atteindre 150 millions de dollars au total. La facilité de crédit renouvelable peut être affectée aux fins générales de l'exploitation, y compris au financement partiel d'acquisitions de certains immeubles productifs de revenu et au financement à court terme d'éventuelles acquisitions de placements immobiliers commerciaux. Pour de plus amples renseignements concernant la convention de crédit, il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Développement général de l'activité – Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices – Financement par emprunt modifié* » dans la notice annuelle.

Prêts hypothécaires

En plus de la convention de crédit, la FPI contractera à l'occasion des prêts hypothécaires relativement à l'acquisition de nouveaux immeubles, ou au refinancement d'immeubles existants. L'encours des prêts hypothécaires de la FPI au 31 mars 2019 s'établissait à environ 759,7 millions de dollars, à un taux d'intérêt déclaré moyen pondéré d'environ 3,75 % et une durée moyenne pondérée à l'échéance d'environ 5,71 années.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que la FPI tirera du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes de 5 200 000 \$ et des frais du placement estimés à environ 350 000 \$, totalisera environ 124 450 000 \$. Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le produit net estimatif que la FPI tirera du placement, après déduction de la rémunération des preneurs fermes de 5 980 000 \$ et des frais estimatifs du placement d'environ 350 000 \$, totalisera environ 143 170 000 \$.

La FPI a l'intention d'affecter le produit net du placement au remboursement de sa dette existante, au financement d'éventuelles acquisitions et aux fins générales de l'entreprise.

Au 31 mars 2019, le solde en cours de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 102 millions de dollars et, pro forma au 31 mars 2019, compte tenu de l'internalisation, le solde en cours de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 122 millions de dollars. Compte tenu du remboursement de ce montant sur une tranche du produit net estimatif du placement revenant à la FPI, le solde en cours de la facilité de crédit renouvelable devrait être nul.

La FPI a utilisé la facilité de crédit renouvelable principalement aux fins générales de l'entreprise, notamment le financement à court terme d'acquisitions de placements immobiliers commerciaux et le financement d'une tranche du prix d'achat dans le cadre de l'internalisation. Voir « *Endettement – Convention de crédit* » et « *Description de l'activité* ».

La FPI a l'intention d'affecter les fonds dont elle dispose de la manière indiquée dans le présent supplément de prospectus; toutefois, dans certaines circonstances, pour des motifs commerciaux valables, une réaffectation des fonds peut se révéler prudente ou nécessaire.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé de la FPI au 31 mars 2019, compte non tenu et compte tenu de l'internalisation, et compte tenu de l'internalisation et du placement (mais compte non tenu de l'option de surallocation).

	Au 31 mars 2019 ¹	Données pro forma au 31 mars 2019, compte tenu de l'internalisation ²	Données pro forma au 31 mars 2019, compte tenu de l'internalisation et du placement (mais compte non tenu de l'option de surallocation) ⁴
Dette			
Emprunts hypothécaires à terme.....	759 731 \$	759 731 \$	757 361 \$
Facilité d'exploitation renouvelable et non renouvelable et emprunts à vue	102 080 \$	122 080 \$	– \$
Obligation locative	10 493 \$	10 493 \$	10 493 \$
Total de la dette.....	872 304 \$	892 304 \$	767 854 \$
Capitaux propres	855 747 \$	930 747 \$	1 055 197 \$
Nombre de parts en circulation.....	100 778 261	107 444 927 ³	117 844 927 ³
Total du capital investi	1 728 051 \$	1 823 051 \$	1 823 051 \$

Notes :

- Montant impayé incluant des primes non amorties liées à la valeur de marché d'environ 1,3 million de dollars et des charges de financement différées d'environ 0,9 million de dollars.
- Ces données ne comprennent pas les coûts de conclusion (p. ex. les honoraires de services-conseils) liés à l'internalisation.

3. Ces données représentent le total du nombre de parts et de parts échangeables de catégorie B en circulation au 31 mars 2019 et de parts émises dans le cadre de l'internalisation et de la conversion par un porteur de parts de toutes ses parts échangeables de catégorie B (définies dans les présentes) en parts le 12 avril 2019. Ces données excluent les parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI et les parts émises aux fins du paiement des honoraires au gestionnaire aux termes de la convention de gestion depuis le 31 mars 2019.
4. Données ajustées pour tenir compte i) de la réception du produit net du placement selon l'hypothèse d'une rémunération des preneurs fermes de 5 200 000 \$ et de coûts liés au placement de 350 000 \$ et ii) de l'affectation d'une tranche d'environ 122 M\$ du produit net du placement au remboursement de la dette aux termes de la facilité de crédit renouvelable et de l'affectation de la tranche restante du produit net du placement au remboursement d'emprunts hypothécaires à terme.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

La FPI n'a pas émis de parts ni de titres convertibles en parts pendant la période de 12 mois qui précède la date du présent supplément de prospectus, sauf i) dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (« **RRDD** ») de la FPI, ii) dans le cadre du placement par voie de prise ferme de parts de la FPI dont la clôture a eu lieu le 15 juin 2018 (le « **placement de juin 2018** »), iii) dans le cadre du placement par voie de prise ferme de parts de la FPI dont la clôture a eu lieu le 10 décembre 2018 (le « **placement de décembre 2018** »), iv) en règlement des frais payables au gestionnaire aux termes de la convention de gestion (les « **mécanismes de rémunération du gestionnaire** »), v) en contrepartie partielle d'acquisitions d'actifs en juin 2018 et en août 2018 (la « **contrepartie en parts** ») et vi) dans le cadre de l'internalisation, comme suit :

<u>Date d'émission</u>	<u>Type de titre</u>	<u>Raison de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par titre</u>
17 mai 2019	Parts	Internalisation	6 666 666	11,25 \$
15 mai 2019	Parts	RRDD	40 877	12,31 \$
15 avril 2019	Parts	RRDD	45 529	11,82 \$
1 ^{er} mai 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 878	11,66 \$
12 avril 2019	Parts	Échange de parts échangeables de catégorie B	3 292 091	8,46 \$
1 ^{er} avril 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 781	11,99 \$
15 mars 2019	Parts	RRDD	40 943	11,44 \$
8 mars 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	10 205	11,27 \$
1 ^{er} mars 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 999	11,00 \$
15 février 2019	Parts	RRDD	49 046	10,66 \$
5 février 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	3 202	10,31 \$
15 janvier 2019	Parts	RRDD	47 254	9,91 \$
3 janvier 2019	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	3 124	9,38 \$
27 décembre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	44 786	9,52 \$
21 décembre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	56 187	9,57 \$
21 décembre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	42 424	9,56 \$
15 décembre 2018	Parts	RRDD	47 988	9,44 \$
10 décembre 2018	Parts	Placement de décembre 2018	15 055 000	9,30 \$
15 novembre 2018	Parts	RRDD	49 127	9,33 \$
1 ^{er} novembre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 791	9,07 \$
29 octobre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	18 456	9,08 \$
15 octobre 2018	Parts	RRDD	51 475	8,76 \$
1 ^{er} octobre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 775	8,90 \$
14 septembre 2018	Parts	RRDD	51 229	8,89 \$
4 septembre 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 695	8,92 \$
16 août 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	20 704	8,84 \$

<u>Date d'émission</u>	<u>Type de titre</u>	<u>Raison de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par titre</u>
15 août 2018	Parts échangeables de catégorie B	Contrepartie en parts	1 005 780	8,65 \$ ¹⁾
15 août 2018	Parts	RRDD	51 313	8,81 \$
1 ^{er} août 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 677	8,76 \$
16 juillet 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	16 681	8,86 \$
13 juillet 2018	Parts	RRDD	50 372	8,86 \$
3 juillet 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 423	8,70 \$
29 juin 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	37 380	8,69 \$
20 juin 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	14 961	8,66 \$
20 juin 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	11 332	8,68 \$
18 juin 2018	Parts échangeables de catégorie B	Contrepartie en parts	3 292 091	8,46 \$ ²⁾
15 juin 2018	Parts	RRDD	47 043	8,66 \$
15 juin 2018	Parts	Placement de juin 2018	13 299 750	8,65 \$
5 juin 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	2 241	8,75 \$
5 juin 2018	Parts	Mécanismes de rémunération du gestionnaire	5 964	8,75 \$

Nota :

- 1) En contrepartie partielle de l'acquisition le 15 août 2018 d'un immeuble situé au 1001, Thornton Road South, Oshawa (Ontario), ont été émises, avec les parts comportant droit de vote spécial de la FPI, 1 005 780 parts échangeables de catégorie B d'une juste valeur approximative de 8,7 millions de dollars. Le nombre de parts échangeables de catégorie B émises a été calculé en fonction d'un cours des parts de la FPI de 8,65 \$ la part.
- 2) En contrepartie partielle de l'acquisition le 18 juin 2018 d'un immeuble situé au 2485, Surveyor Road, Mississauga (Ontario) ont été émises, avec les parts comportant droit de vote spécial de la FPI, 3 292 091 parts échangeables de catégorie B d'une juste valeur approximative de 27,9 millions de dollars. Le nombre de parts échangeables de catégorie B émises a été calculé en fonction d'un cours des parts de la FPI de 8,46 \$ la part.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX et y sont affichées aux fins de négociation sous le symbole « SMU.UN ». Les parts échangeables de catégorie B ne sont pas inscrites ni affichées à la cote d'un marché canadien ou étranger. Le tableau suivant fait état, pour les périodes indiquées, des cours extrêmes des parts et du volume global des opérations sur celles-ci affichés à la TSX.

<u>Mois</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
2019			
1 ^{er} au 4 juin	13,02 \$	12,46 \$	1 739 431
Mai	12,90 \$	11,76 \$	8 055 020
Avril	12,08 \$	11,41 \$	9 222 130
Mars	12,28 \$	11,07 \$	23 030 509
Février	11,29 \$	10,26 \$	8 330 987
Janvier	10,56 \$	9,28 \$	10 348 971

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2018			
Décembre	9,74 \$	9,11 \$	8 892 640
Novembre	9,69 \$	9,00 \$	7 544 017
Octobre	9,32 \$	8,55 \$	6 581 370
Septembre	9,00 \$	8,73 \$	3 178 567
Août	9,11 \$	8,64 \$	3 458 355
Juillet	9,00 \$	8,67 \$	3 133 584
Juin	9,05 \$	8,51 \$	6 215 364

MODE DE PLACEMENT

Sous réserve des conditions de la convention de prise ferme, la FPI a convenu d'émettre et de vendre, et les preneurs fermes ont convenu de souscrire le 12 juin 2019 ou à quelque autre date dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir (la « **date de clôture** »), mais dans tous les cas au plus tard le 19 juin 2019, un total de 10 400 000 parts au prix de 12,50 \$ la part, payable au comptant à la FPI contre la remise des parts, pour un produit brut revenant à la FPI de 13 000 000 \$. Les preneurs fermes peuvent résoudre leurs obligations aux termes de la convention de prise ferme à leur gré à la réalisation de certains événements, et la convention de prise ferme renferme des clauses usuelles de « retrait en cas de démarches réglementaires », de « retrait en cas de changement important ou de changement concernant un fait important » et de « force majeure » à cet effet. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre en livraison la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils souscrivent l'une d'elles aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes de souscrire les parts sont conjointes (et non solidaires). Les conditions du placement et le prix d'offre des parts ont été fixés par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI paiera aux preneurs fermes, à la date de clôture, une rémunération de 0,50 \$ par part pour une rémunération globale payable par la FPI de 5 200 000 \$ en contrepartie de leurs services dans le cadre du placement. Les souscriptions de parts 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 avis.

La FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation que les preneurs fermes peuvent exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivent la date de la clôture, pour souscrire jusqu'à 1 560 000 parts supplémentaires aux mêmes conditions que celles énoncées ci-dessus, afin de couvrir les attributions excédentaires, s'il en est, et à des fins de stabilisation du marché. Le prospectus vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts qui seront émises à son exercice. Le souscripteur qui acquiert des parts comprises dans la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces parts aux termes du prospectus, que la position de surallocation soit en définitive couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le prix d'offre du placement, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, avant déduction des frais du placement, totaliseront, respectivement, 149 500 000 \$, 5 980 000 \$ et 143 520 000 \$.

Dans le cas où la date de clôture ou la date de clôture de l'option de surallocation (la « **date de clôture de l'option de surallocation** ») tombe après la date de clôture des registres pour les distributions de la FPI pour le mois de juin 2019, laquelle devrait être le 30 juin 2019, la FPI versera un paiement forfaitaire en espèces aux termes de la convention de prise ferme (un « **paiement d'équivalence de distribution** ») aux acquéreurs des parts initiales ou des parts additionnelles, selon le cas, correspondant au montant par part distribué par la FPI aux porteurs de parts pour le mois de juin 2019 comme si ces acquéreurs avaient été des porteurs de parts à la date de clôture des registres applicable à cette distribution. Ce paiement sera effectué : i) à la date de clôture ou à la date de clôture de l'option de surallocation, selon le cas; ou si elle ultérieure, ii) à la date à laquelle le paiement de la distribution de juin 2019 est versé aux porteurs de parts, laquelle devrait être le 15 juillet 2019.

La FPI a demandé à la TSX d'approuver l'inscription des parts (y compris les parts pouvant être émises à l'exercice de l'option de surallocation) faisant l'objet du placement au moyen du prospectus. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

En vertu de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de tenir indemnes et à couvert les preneurs fermes et les membres de leur groupe respectif, leurs filiales et chacun de leurs membres de la haute direction, administrateurs, employés, mandataires et actionnaires respectifs, quant à certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile en vertu de la

législation en valeurs mobilières canadienne, et de participer aux paiements que les preneurs fermes peuvent être tenus de faire à cet égard.

Dans le cadre de la réalisation du placement, la FPI a convenu avec les preneurs fermes de ne pas offrir, vendre ou émettre pour vendre ou revendre (ou convenir ou annoncer une intention de le faire) des parts, des instruments financiers ou des titres permettant d'acquérir, par voie de conversion, d'exercice d'un droit ou d'échange, des parts, pendant une période de 90 jours après la date de clôture, sans le consentement écrit préalable de BMO Nesbitt Burns (pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes), lequel consentement ne peut être indûment refusé, sauf dans le cadre du RRDD, du plan de droits différés à la valeur des parts à l'intention des fiduciaires, de l'émission de parts dans le cadre de l'échange par un porteur de parts échangeables de catégorie B contre des parts au gré de ce porteur ou de l'émission de titres (notamment toute part échangeable émise par un membre du groupe de la FPI) en contrepartie totale ou partielle pour des acquisitions sans lien de dépendance directes ou indirectes de biens immobiliers ou d'actifs qui y sont accessoires ou connexes. De plus, la FPI a convenu avec les preneurs fermes qu'elle veillera à ce que les fiduciaires de la FPI (les « **fiduciaires** »), ses dirigeants et les personnes qui ont respectivement des liens avec eux concluent des conventions de blocage en faveur des preneurs fermes afin qu'ils s'engagent à s'abstenir, directement ou indirectement, d'offrir, de vendre, de convenir de vendre, de prêter, d'échanger ou de conclure quelque autre entente de transfert des conséquences financières, ou par ailleurs d'aliéner ou de transiger, ou d'annoncer publiquement quelque intention d'offrir, de vendre, de convenir de vendre, d'octroyer, ou de vendre quelque option permettant d'acheter, d'hypothéquer, de nantir, de mettre en gage, de transférer, de céder, d'acheter une option ou de convenir de vendre, de louer, d'échanger ou de conclure une entente de transfert des conséquences financières ou par ailleurs d'aliéner ou de transiger, notamment par l'intermédiaire des services d'une Bourse de valeurs ou dans le cadre d'un placement privé des parts qu'ils détiennent, directement ou indirectement, pendant une période se terminant 90 jours après la date de clôture, à moins qu'ils n'obtiennent d'abord le consentement écrit préalable de BMO Nesbitt Burns (pour son propre compte et pour le compte des autres preneurs fermes).

Le présent placement est fait dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada. Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée (la « **Securities Act des États-Unis** ») ou de quelque législation en valeurs mobilières étatique, et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, ou à une personne des États-Unis ou pour le compte ou au profit d'une personne des États-Unis (au sens de *U.S. person* dans le *Regulation S* de la *Securities Act* des États-Unis). Les parts ne peuvent donc pas être offertes, vendues ni livrées aux États-Unis, et chacun des preneurs fermes a convenu de ne pas offrir, vendre ni livrer les parts aux États-Unis, sauf dans le cadre de certaines opérations aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la *Securities Act* des États-Unis et de quelque législation en valeurs mobilières étatique applicable. De plus, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours après le commencement du présent placement, une offre ou une vente de parts offerte par les présentes aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au présent placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la *Securities Act* des États-Unis.

Conformément aux règlements de certaines autorités de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette interdiction comporte certaines exceptions dans la mesure où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également une offre d'achat ou un achat autorisé en vertu des règlements et des règles de la TSX concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché et une offre d'achat ou un achat effectué pour le compte d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception susmentionnée, dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts en excédent de l'émission ou effectuer des opérations visant à en stabiliser ou à en fixer le cours à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les parts au public initialement au prix d'offre. Après avoir entrepris des démarches raisonnables pour placer la totalité des parts au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent réduire le prix d'offre des parts et le modifier ultérieurement jusqu'à concurrence du prix d'offre indiqué en page couverture du présent supplément de prospectus, et la rémunération des preneurs fermes sera réduite de la différence en moins entre le prix global payé par les souscripteurs de parts et le produit que les preneurs fermes ont versé à la FPI. Une telle réduction n'aura aucune incidence sur le produit reçu par la FPI.

La FPI peut être considérée comme un « émetteur associé » à BMO Nesbitt Burns et à CIBC, chacune étant une filiale en propriété exclusive d'une banque à charte canadienne qui a consenti et/ou s'est engagée à consentir un prêt à la FPI et/ou à ses filiales aux termes de la facilité de crédit renouvelable (chacun, un « prêteur »). De plus, le produit net tiré du placement sera affecté au remboursement de la dette impayée dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable. Voir « *Endettement – Convention de crédit* » et « *Emploi du produit* ». Au 31 mars 2019, le capital global de la dette de la FPI aux termes de la convention de crédit s'élevait à environ 102 millions de dollars. La FPI respecte les conditions de la

convention de crédit, et le prêteur n'a jamais eu à renoncer à l'application d'une disposition de la convention de crédit par suite d'une violation de celle-ci depuis la signature de la convention de crédit. La convention de crédit est garantie par certaines des propriétés de la FPI. Sauf comme il est décrit ailleurs dans le prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, il ne s'est produit aucun changement important concernant la situation financière de la FPI depuis la signature de la convention de crédit. La décision de BMO Nesbitt Burns et de CIBC de souscrire des parts a été prise de manière indépendante par rapport aux prêteurs membres de leur groupe respectif, lequel n'a exercé aucune influence sur l'établissement des conditions du placement des parts. Le prix d'offre des parts et les autres conditions du placement ont été fixés par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes, sans la participation de chaque prêteur. De plus, ni BMO Nesbitt Burns, ni CIBC, ni aucun prêteur ne toucheront quelque autre avantage dans le cadre du placement que la tranche de la rémunération des preneurs fermes payable à BMO Nesbitt Burns et à CIBC par la FPI.

Des limites sont applicables à la propriété de parts par des non-résidents du Canada. Voir l'information à la rubrique « *Description de la structure du capital – Restrictions en matière de propriété par des non-résidents* » dans la notice annuelle.

Restrictions à la revente

Il est interdit de vendre ou d'offrir directement ou indirectement les parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus et de diffuser ou publier le présent supplément de prospectus et les autres documents de placement ou les annonces concernant l'offre et la vente de ces titres dans un territoire donné, à moins de respecter la réglementation et la législation applicables dans le territoire en question. Il est conseillé aux personnes qui entrent en possession du présent supplément de prospectus de se renseigner au sujet des restrictions relatives au placement et à la diffusion du présent supplément de prospectus et de les respecter. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vendre ni la sollicitation d'une offre d'acheter des parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus là où une telle offre ou sollicitation est illégale.

Sauf en ce qui concerne l'inscription du présent placement auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes dans chaque province et territoire du Canada, les preneurs fermes et la FPI n'ont pris aucune mesure en vue de placer les parts auprès du public ou de permettre la possession ou la diffusion des documents de placement dans un pays ou un territoire où une telle mesure doit être prise à cette fin. Par conséquent, les parts ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et le présent supplément de prospectus et les autres documents ou annonces qui concernent les parts ne peuvent pas être diffusés ou publiés dans ou depuis un pays ou un territoire, sauf en conformité avec les lois, règles et règlements applicables du pays ou du territoire en question.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre une décision d'investissement, les souscripteurs éventuels de parts devraient examiner attentivement les renseignements décrits ci-après et les risques décrits à la rubrique « *Facteurs de risque* » dans le prospectus préalable de base et dans la notice annuelle. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence importante défavorable sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI et le rendement passé ne garantit pas le rendement futur.

Les lecteurs sont aussi avisés que la liste des facteurs de risque n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes dont la FPI n'a pas actuellement connaissance ou que la FPI juge actuellement négligeables peuvent aussi nuire à ses activités. Si l'un ou l'autre de ces risques devait se matérialiser, il pourrait avoir une incidence défavorable sur l'entreprise, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. Par conséquent, le cours des parts pourrait chuter et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité de leur investissement.

Risques propres au placement

Admissibilité aux régimes enregistrés

Rien ne garantit que les parts constitueront toujours des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime enregistré. De plus, des titres et/ou des obligations distribués à un porteur de parts au moment d'un rachat peuvent ne pas constituer un placement admissible pour ces régimes. Si les parts, ou ces titres et/ou obligations distribués au moment d'un rachat de parts, ne constituaient pas des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime enregistré, ces régimes pourraient être assujettis à des incidences fiscales défavorables.

Risques d'ordre fiscal

Règles des EIPD

Aux termes des règles des EIPD (au sens des présentes), certaines fiducies ouvertes ou inscrites en bourse sont imposées de manière similaire aux sociétés par actions et certaines distributions de ces fiducies sont imposées comme des dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Les distributions qu'une fiducie EIPD verse à titre de remboursement de capital ne sont en général pas assujetties à cet impôt. Les règles des EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie admissible en tant que « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« **exonération des FPI** »). Pour être admissible à l'exonération des FPI, la FPI doit remplir certains critères quant à la nature de ses produits d'exploitation et de ses investissements tout au long de l'année d'imposition de la FPI. Cette admissibilité ne peut donc être établie qu'à la fin de chaque année d'imposition.

La direction de la FPI estime que la FPI est actuellement admissible à l'exonération des FPI et la direction s'attend à ce que la FPI continue d'être admissible à l'exonération des FPI pour 2019 et dans chacune des années d'imposition ultérieures. Rien ne garantit toutefois que d'éventuels investissements ou activités de la FPI ne lui feront pas perdre son admissibilité à l'exonération des FPI en 2019 ou dans une année d'imposition ultérieure.

Il existe une certaine incertitude quant à l'effet vraisemblable des règles des EIPD sur la FPI ou ses filiales, le marché pour la négociation des parts et la capacité de la FPI de financer d'éventuelles acquisitions moyennant l'émission de parts ou d'autres titres. Si la FPI ou ses filiales devaient être assujetties à l'impôt en vertu des règles des EIPD, la négociabilité des parts, le montant de l'encaisse disponible à des fins de distribution et le rendement après impôt pour les investisseurs pourraient en souffrir.

Modification de la législation fiscale

Rien ne garantit que la législation fiscale canadienne, son interprétation, les conditions de quelque convention fiscale applicable à la FPI ou à ses filiales ou les politiques administratives et pratiques en matière de cotisation de l'ARC ne seront pas modifiées d'une manière défavorable pour la FPI, les membres de son groupe ou les porteurs de parts. Toute pareille modification pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité de la FPI à l'exonération des FPI, augmenter le montant de l'impôt payable par la FPI ou les membres de son groupe, ou par ailleurs être défavorable aux porteurs de parts du fait d'une réduction du montant disponible au versement de distributions ou d'une modification du traitement fiscal de ces distributions pour les porteurs de parts.

Fait lié à la restriction de pertes

La LIR renferme des règles relatives à un « fait lié à la restriction de pertes » (« **FLRP** ») qui pourraient s'appliquer à la FPI. En général, la FPI sera assujettie à un FLRP si une personne (ou un groupe de personnes) acquiert plus de 50 % de la juste valeur marchande des parts. S'il survient un FLRP i) la FPI sera réputée avoir une fin d'exercice aux fins de l'impôt immédiatement avant la survenance du FLRP, ii) le revenu net et les gains en capital nets réalisés de la FPI à cette fin d'exercice seront distribués aux porteurs de parts dans la mesure nécessaire pour que la FPI ne soit pas assujettie à l'impôt sur le revenu et iii) la capacité de la FPI d'utiliser des pertes fiscales (y compris des pertes en capital non réalisées) qui existent au moment du FLRP sera limitée.

Emploi du produit tiré du placement

Comme il est indiqué à la rubrique « *Emploi du produit* », le produit net tiré du placement sera affecté au remboursement de la dette existante, au financement d'éventuelles acquisitions et aux fins générales de l'entreprise. Dans certaines circonstances inconnues en ce moment, une réaffectation du produit net tiré du placement peut être souhaitable pour des motifs commerciaux que les fiduciaires et la direction de la FPI jugent dans l'intérêt véritable de la FPI.

Risques propres aux parts

Dilution

Sous réserve de la convention de prise ferme, la FPI peut émettre des parts additionnelles et les membres de son groupe peuvent émettre à l'avenir des titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des parts, notamment des parts échangeables de catégorie B supplémentaires. La FPI ne peut pas prévoir la taille ni la nature des ventes ou des émissions futures de titres ni l'effet, le cas échéant, de ces ventes et émissions futures sur le cours des parts. Des ventes ou des émissions d'un grand nombre de parts ou d'autres titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des parts, ou une rumeur en

ce sens, pourraient avoir un effet défavorable sur le cours en vigueur des parts. Dans le cadre d'une vente ou d'une émission de parts additionnelles ou d'autres titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des parts, les investisseurs subiront une dilution de leurs droits de vote et de leur intérêt financier dans la FPI. De plus, si les porteurs de titres convertibles de la FPI convertissent ou exercent leurs titres et vendent les parts qu'ils reçoivent, le cours des parts à la TSX pourrait baisser en raison d'un volume additionnel de parts offertes sur le marché.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques de la FPI, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit est une description sommaire en date des présentes des principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition des parts pour un porteur de parts qui acquiert ces parts dans le cadre du présent placement. La présente description sommaire s'applique à un porteur de parts qui, pour l'application de la LIR et à tout moment pertinent, est ou est réputé être un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec la FPI (et avec les membres de son groupe) et les preneurs fermes, et n'est pas affilié à la FPI (y compris les sociétés appartenant à son groupe ou les preneurs fermes), et détient ses parts à titre d'immobilisations. En général, on considérera qu'un porteur détient des parts à titre d'immobilisations s'il ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de négociation ou de courtage de titres et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un risque ou une affaire de caractère commercial.

Certains porteurs de parts dont on considérerait par ailleurs qu'ils ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, être autorisés à ce que ces parts et tous les autres « titres canadiens », au sens de la LIR, dont ils sont propriétaires dans l'année d'imposition dans laquelle le choix est fait ou dans des années d'imposition ultérieures, soient réputés être des immobilisations en faisant le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la LIR. Les porteurs de parts intéressés à faire ce choix devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils quant à l'application et à l'opportunité de ce choix, compte tenu de leur propre situation particulière.

La présente description sommaire ne s'applique pas à un porteur de parts : i) qui est une « institution financière » assujettie aux règles d'« évaluation à la valeur du marché », ii) qui est une « institution financière déterminée », iii) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », iv) qui a choisi de déclarer ses résultats fiscaux canadiens dans une autre monnaie que le dollar canadien, ou v) qui a conclu un « contrat dérivé à terme » à l'égard des parts (dans chaque cas au sens de la LIR). Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts.

La présente description sommaire ne porte pas sur la déductibilité de l'intérêt par un porteur de parts qui a emprunté des fonds pour acquérir des parts.

La présente description sommaire est fondée sur les faits énoncés dans le prospectus et dans une attestation que les conseillers juridiques ont obtenue d'un dirigeant de la FPI (l'« **attestation du dirigeant** »). La présente description sommaire suppose que les déclarations formulées dans l'attestation du dirigeant sont véridiques et exactes, y compris les déclarations selon lesquelles i) la FPI a été à tout moment et est actuellement admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la LIR, ii) la FPI continuera d'être admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la LIR tant que les parts demeurent en circulation et iii) la FPI s'est conformée et se conformera à tout moment à la déclaration de fiducie. La présente description sommaire est aussi fondée sur les dispositions actuellement en vigueur de la LIR et de son règlement d'application (le « **règlement** »), compte tenu des modifications proposées de la LIR et du règlement publiquement annoncées par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), et sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et pratiques en matière de cotisation publiées par écrit par l'Agence du revenu du Canada (« **ARC** ») avant la date des présentes. La présente description sommaire suppose que les propositions fiscales seront adoptées en leur version proposée. Rien ne garantit que les propositions fiscales seront mises en œuvre, notamment dans leur version actuelle. Hormis les propositions fiscales, la présente description sommaire ne tient pas compte ni ne prévoit de modification du droit ou des politiques administratives ou des pratiques en matière de cotisation de l'ARC, notamment par voie d'une mesure ou d'une décision législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte des autres incidences fiscales fédérales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent être sensiblement différentes de celles dont il est question dans la présente description sommaire. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et pratiques en matière de cotisation. Une modification de la LIR ou des propositions fiscales pourrait modifier sensiblement le statut fiscal de la FPI et/ou les incidences fiscales d'un investissement dans des parts.

La présente description sommaire est de nature générale seulement et n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans des parts. Les incidences fiscales, notamment sur le revenu, de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront selon la situation particulière d'un investisseur, notamment la province ou le territoire dans lequel il réside ou exerce son activité. La présente description sommaire ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal à un porteur de parts éventuel. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils quant aux incidences fiscales pour eux d'un investissement dans des parts compte tenu de leur situation particulière.

Aux fins de la présente description sommaire, les renvois à la FPI désignent Summit Industrial Income REIT et non l'une de ses filiales ou quelque autre entité dans laquelle elle détient une participation.

Statut de la FPI

Admissibilité au statut de « fiducie de fonds commun de placement »

La présente description sommaire est fondée sur l'hypothèse selon laquelle la FPI sera admissible à tout moment en tant que « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR. Sur la foi des déclarations d'ordre factuel dans l'attestation du dirigeant, la FPI remplira les critères nécessaires à son admissibilité en tant que fiducie de fonds commun de placement à tout moment. Si la FPI devait ne pas être admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales décrites ci-après seraient à certains égards sensiblement et défavorablement différentes.

Admissibilité au statut de « fiducie de placement immobilier »

Comme il est décrit ci-après, les règles des EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui est admissible au statut de « fiducie de placement immobilier » pour l'année (au sens de l'exonération des FPI ci-dessus). Si la FPI ne remplit pas les critères de l'exonération des FPI tout au long de l'année, les règles des FPI s'appliqueront à la FPI pour cette année. Rien ne garantit que la FPI et/ou les porteurs de parts n'auront pas à subir les incidences défavorables de l'application des règles des EIPD à la FPI.

Règles des EIPD

La LIR contient des dispositions (les « **règles des EIPD** ») aux termes desquelles certaines fiducies et sociétés de personnes ouvertes ou inscrites en bourse sont imposées de manière similaire aux sociétés et certaines distributions de ces fiducies et sociétés de personnes sont imposées en tant que dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » ou « fiducies EIPD », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » ou « sociétés de personnes EIPD » (au sens de la LIR) et à leurs investisseurs.

Une « fiducie EIPD » aux fins de l'application de la LIR s'entend notamment d'une fiducie qui réside au Canada pour une année d'imposition si à quelque moment au cours de l'année d'imposition les placements dans la fiducie sont cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (au sens de la LIR), et la fiducie n'est pas une « filiale exclue » (au sens de la LIR). Les « biens hors portefeuille » comprennent notamment, en général, certains placements dans des biens immeubles au Canada et certains placements dans des sociétés et des fiducies qui résident au Canada et dans des sociétés de personnes qui ont certains liens avec le Canada.

Si les règles des EIPD s'appliquent, les distributions des « gains hors portefeuille » d'une fiducie EIPD ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu net de la fiducie EIPD. On entend en général par gain hors portefeuille le revenu attribuable à l'activité qu'exerce la fiducie EIPD au Canada ou au revenu (sauf certains dividendes) ou aux gains en capital imposables tirés de la disposition de biens hors portefeuille. La fiducie EIPD est elle-même tenue de payer un impôt sur le revenu sur un montant correspondant au montant de ces distributions non déductibles à un taux correspondant essentiellement au taux combiné fédéral-provincial applicable aux sociétés canadiennes imposables. Ces distributions non déductibles versées à un porteur de parts d'une fiducie EIPD sont en général réputées être des dividendes imposables, qui sont admissibles en tant que « dividendes déterminés », reçus par le porteur d'une société canadienne imposable, et sont assujettis au traitement fiscal applicable à ces dividendes décrits (dans le contexte de distributions de la FPI qui ont été désignées comme des dividendes) à la rubrique « *Régime fiscal des porteurs de parts – Distributions* ». En règle générale, des distributions qui sont versées en tant que remboursement de capital ne seront pas assujetties à l'impôt en vertu des règles des EIPD.

Exonération des FPI

Les fiducies qui remplissent les critères de l'exonération des FPI pour une année d'imposition donnée ne sont pas assujetties aux règles des EIPD pour cette année.

Pour être admissible à l'exonération des FPI, une fiducie doit remplir (en plus de la condition selon laquelle elle doit résider au Canada tout au long de l'année d'imposition), les conditions suivantes :

- i) la juste valeur marchande totale des biens hors portefeuille qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient ne peut à aucun moment de l'année d'imposition être inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des « loyers de biens immeubles ou réels », des intérêts, des dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, des dividendes, des redevances et des dispositions de « biens de revente admissibles »;
- iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des loyers de biens immeubles ou réels, des intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et des dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », un montant en espèces, un dépôt (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, auprès d'une succursale au Canada d'une banque ou d'une caisse de crédit), une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire et un titre de créance émis ou garanti le gouvernement du Canada ou émis par le gouvernement d'une province ou d'une municipalité ou certains autres établissements publics admissibles ne peut à aucun moment de l'année d'imposition être inférieure à 75 % de la « valeur des capitaux propres » de la fiducie au moment considéré; et
- v) les « placements » qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année d'imposition, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (tous au sens défini dans la LIR).

En général, les règles des EIPD comportent des règles de transparence aux termes desquelles une fiducie pourrait être admissible à l'exonération des FPI si elle détient ses biens immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires.

Pour l'application de ces règles, un « bien admissible de FPI » s'entend notamment d'un bien immeuble ou réel qui est une immobilisation ou d'un « bien de revente admissible », d'un montant en espèces, de certaines dettes, d'un titre d'une « entité déterminée » dont la totalité ou la presque totalité du « revenu brut de FPI » (pour son année d'imposition se terminant dans l'année d'imposition de la fiducie qui comprend le moment applicable) provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation et certains autres biens; et « biens immeubles ou réels » s'entend notamment d'un titre d'une entité qui est une fiducie qui respecte ou qui est une autre entité qui, si elle était une fiducie, respecterait les critères des alinéas i) à iv) de l'exonération des FPI décrits ci-dessus, et certains intérêts sur des biens réels ou droits réels sur des immeubles; exclusion faite des biens amortissables, sauf un bien amortissable compris (sauf par choix) dans la catégorie 1, 3 ou 31 des déductions pour amortissement, un bien qui est accessoire à la propriété ou à l'utilisation de ce bien amortissable ou un bien ou un droit de tenure à bail visant les fonds de terre et ce bien amortissable. Les autres termes entre guillemets dans les critères décrits ci-dessus s'entendent au sens des règles des EIPD.

L'exonération des FPI comporte un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité de la FPI à l'exonération des FPI pour une année d'imposition donnée ne peut être établie qu'à la fin de l'année d'imposition.

La direction de la FPI est d'avis que la FPI est actuellement admissible à l'exonération des FPI et s'attend à ce que la FPI demeurera admissible à l'exonération des FPI pour les années d'imposition 2019 et suivantes. Toutefois, rien ne garantit que des placements ou des activités futurs que la FPI peut éventuellement entreprendre ne la rendront pas inadmissible à l'exonération des FPI en 2019 ou pour les années d'imposition suivantes. Les conseillers juridiques n'examineront pas la question de savoir si la FPI respecte les conditions d'admissibilité à l'exonération des FPI.

La présente description sommaire suppose que la FPI est et continuera d'être admissible à tout moment à l'exonération des FPI. La présente description sommaire suppose également que Summit Industrial Income Operating Limited Partnership (« **Summit Operating LP** ») et chaque autre société qui est une filiale directe ou indirecte de la FPI (collectivement avec

Summit Operating LP, les « **sociétés de la FPI** » et chacune individuellement, une « **société de la FPI** ») sont et continueront respectivement d'être admissibles au statut de « filiale exclue » au sens de la LIR. Si la FPI devait ne pas ou ne plus être admissible à l'exonération des FPI, ou si une société de la FPI devait ne pas ou ne plus être admissible au statut de « filiale exclue », les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement et défavorablement différentes, et les règles des FPI pourraient avoir un effet défavorable important sur les rendements après impôt de certains porteurs de parts.

Régime fiscal de la FPI

La FPI est assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la LIR sur son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables net réalisés, déduction faite de la tranche qu'elle déduit au titre des montants payés ou payables aux porteurs de parts dans l'année d'imposition. On considérera qu'un montant est payable à un porteur de parts dans une année d'imposition s'il est payé aux porteurs de parts dans l'année par la FPI ou si le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement dans cette année. L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile.

Dans le calcul de son revenu pour l'application de la LIR, la FPI peut en général déduire des frais administratifs raisonnables, de l'intérêt et d'autres frais de caractère courant qu'elle engage pour gagner un revenu. La FPI peut aussi déduire selon la méthode de l'amortissement linéaire sur cinq ans (sous réserve d'un calcul proportionnel pour les années d'imposition abrégées) les frais raisonnables qu'elle a engagés dans le cadre de l'émission de parts. Les conseillers juridiques ont été informés que dans le calcul de son revenu imposable, à moins que les fiduciaires n'en décident autrement, la FPI réclamera le maximum de la déduction pour amortissement et des autres déductions discrétionnaires que la FPI peut réclamer aux termes de la LIR.

Compte tenu de l'intention actuelle des fiduciaires indiquée dans l'attestation du dirigeant, la FPI prévoit payer des distributions à chaque année aux porteurs de parts d'un montant suffisant pour que la FPI n'ait pas en général à payer de l'impôt en vertu de la partie I de la LIR dans une année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables à la FPI et de tout remboursement au titre des gains en capital (au sens des présentes) que la FPI peut réclamer dans le cadre d'un rachat de parts). Si le revenu imposable de la FPI dans une année d'imposition est supérieur au total des distributions en espèces pour cette année, ce revenu imposable excédentaire peut être distribué aux porteurs de parts en parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable aux porteurs de parts, notamment en espèces ou en parts supplémentaires, sera en général déductible par la FPI dans le calcul de son revenu imposable.

Une distribution d'un bien de la FPI dans le cadre d'un rachat de parts sera considérée comme une disposition par la FPI de ce bien pour un produit de disposition correspondant à sa juste valeur marchande, ce qui peut donner lieu à un revenu et des gains en capital pour la FPI. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition du bien en immobilisation par rapport à la somme du prix de base rajusté du bien et des frais raisonnables de disposition.

La FPI sera autorisée pour chaque année d'imposition à réduire son impôt à payer (ou à en recevoir un remboursement), le cas échéant, sur ses gains en capital imposables nets réalisés, d'un montant calculé conformément à la LIR en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital dans une année d'imposition donnée peut ne pas annuler complètement l'impôt à payer de la FPI pour cette année d'imposition découlant de la distribution d'un bien de la FPI à l'occasion du rachat de parts. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu (y compris les gains en capital imposables) que la FPI réalise dans une année d'imposition dans le cadre de ce rachat peut, à l'appréciation des fiduciaires, être considérée comme un revenu payé ou payable au porteur de parts dont les parts sont rachetées. Toutefois, aux termes des propositions fiscales, pour les années d'imposition de la FPI qui commencent le ou après le 19 mars 2019, le montant de ce revenu n'est déductible par la FPI dans le calcul de son revenu pour l'année que si ce montant a trait à des gains en capital imposables de la FPI et seulement jusqu'à concurrence des gains en capital imposables que réalise par ailleurs le porteur de parts dont les parts sont rachetées.

La FPI ne peut pas attribuer aux porteurs de parts les pertes qu'elle subit, mais peut les déduire dans quelque année ultérieure aux termes et sous réserve des restrictions de la LIR.

Régime fiscal de Summit Operating LP et des sociétés de la FPI

Summit Operating LP n'est pas assujettie à l'impôt en vertu de la LIR. Chaque commanditaire de Summit Operating LP est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée sa quote-part du revenu ou de la perte de Summit Operating LP pour son exercice se terminant pendant l'année d'imposition ou en même temps que l'année d'imposition du commanditaire, que ce revenu soit ou non distribué au commanditaire dans l'année d'imposition. À cette fin,

le revenu ou la perte de Summit Operating LP sera calculé à chaque année comme si Summit Operating LP était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de Summit Operating LP, des déductions peuvent être réclamées au titre de l'amortissement fiscal, des frais administratifs raisonnables, de l'intérêt et des autres frais que Summit Operating LP a engagés pour gagner un revenu, sous réserve des dispositions applicables de la LIR. Le revenu ou la perte de Summit Operating LP pour une année sera attribué aux commanditaires de Summit Operating LP, y compris la FPI, en fonction de leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte conformément à la convention de société en commandite de Summit Operating LP, sous réserve des règles détaillées (notamment des dispositions concernant la fraction à risque) de la LIR à cet égard.

En général, les distributions aux commanditaires en excédent du revenu de Summit Operating LP pour une année entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts du commanditaire de Summit Operating LP, correspondant à cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté pour la FPI de ses parts de Summit Operating LP est à la fin de l'année d'imposition de la société un montant négatif, la FPI sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif, et le prix de base rajusté pour la FPI de ses parts de Summit Operating LP sera alors rajusté à néant.

Les principes ci-dessus s'appliquent en général au revenu ou à la perte des autres sociétés de la FPI et aux distributions de celles-ci avec les modifications appropriées.

Régime fiscal des porteurs de parts

Distributions

Le porteur de parts sera en général tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net aux fins de l'impôt de la FPI pour une année d'imposition, y compris les gains en capital imposables nets réalisés, qui lui est payée ou payable dans l'année d'imposition donnée, que cette tranche lui soit payée en espèces ou en parts supplémentaires ou autrement.

Le rendement après impôt pour les porteurs de parts (sauf les porteurs de parts exonérés de l'impôt) d'un placement dans des parts dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions payées par la FPI, dont des tranches peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou constituer des remboursements de capital non imposables. La composition aux fins de l'impôt des distributions par la FPI peut éventuellement varier, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement après impôt pour ces porteurs de parts.

À la condition que la FPI fasse les désignations appropriées, les gains en capital imposables nets réalisés par la FPI qui sont payés ou deviennent payables à un porteur de parts conserveront leur caractère de gains en capital imposables pour les porteurs de parts pour l'application de la LIR et seront assujettis aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital décrites ci-après. La tranche non imposable des gains en capital nets de la FPI qui sont payés ou payables, ou réputés être payés ou payables, à un porteur de parts dans une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Quelque autre montant en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de la FPI qui est payé ou payable, ou est réputé être payé ou payable, par la FPI à un porteur de parts dans une année d'imposition ne sera en général pas inclus dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Le porteur de parts sera tenu de réduire le prix de base rajusté des parts, de la tranche de quelque montant (sauf le produit de disposition dans le cadre du rachat de parts et la tranche non imposable des gains en capital nets) payée ou payable à ce porteur de parts qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu, et ce porteur de parts réalisera un gain en capital si le prix de base rajusté de ces parts est par ailleurs un montant négatif.

À la condition que la FPI fasse les attributions appropriées, ces tranches de dividendes imposables reçues, ou réputées avoir été reçues, sur des actions de sociétés canadiennes imposables, effectivement payées ou payables, ou réputées avoir été payées ou être payables, par la FPI aux porteurs de parts, conserveront leur caractère et seront traitées et imposées entre les mains des porteurs de parts pour l'application de la LIR. Les règles normales de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes (ou, dans le cas des dividendes déterminés, les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes) s'appliqueront aux particuliers. De plus, dans le cas d'un porteur de parts qui est une société par actions, la déduction de dividendes dans le calcul du revenu imposable sera en général possible sous réserve de l'application potentielle du paragraphe 55(2) de la LIR et l'impôt remboursable en vertu de la partie IV de la LIR sera en général payable par les porteurs de parts qui sont des « sociétés privées » (au sens de la LIR) et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par ou pour le bénéfice d'un particulier ou d'un groupe lié de particuliers. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences éventuelles de ces dispositions.

Les incidences fiscales pour un porteur de parts de la réception d'un paiement d'équivalence de distribution ne sont pas traitées aux présentes. Les porteurs de parts qui reçoivent un tel paiement devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet du traitement fiscal qui leur est réservé à l'égard d'un tel paiement.

Dispositions des parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, notamment dans le cadre d'un rachat, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition pour le porteur de parts par rapport à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant payable par la FPI que le porteur de parts doit par ailleurs inclure dans son revenu. Voir « *Imposition des gains et des pertes en capital* » ci-après.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra tous les montants payés par le porteur de parts à l'égard de la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût pour un porteur de parts des parts supplémentaires reçues au lieu d'une distribution en espèces du revenu (y compris des gains en capital nets) correspondra au montant de revenu (y compris la tranche non imposable applicable des gains en capital nets) distribué moyennant l'émission de ces parts respectives. Aux fins du calcul du prix de base rajusté pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, le coût de la part nouvellement acquise entre dans le calcul de la moyenne du prix de base rajusté avec toutes les autres parts dont le porteur de parts est propriétaire à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition.

Si des parts sont rachetées moyennant la distribution par la FPI de billets ou d'un autre bien de la FPI, le produit de disposition du porteur de parts dont les parts sont rachetées correspondra à la juste valeur marchande des billets ou de l'autre bien de la FPI ainsi distribués, déduction faite de quelque revenu ou gain en capital réalisé par la FPI à la disposition de ce bien qui est payé ou payable par la FPI au porteur de parts dont les parts sont rachetées. Ce montant payé ou payable par la fiducie au porteur de parts dont les parts sont rachetées devra être inclus dans son revenu. Le coût d'un bien distribué en nature par la FPI à un porteur de parts dans le cadre d'un rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Le porteur de parts sera ensuite tenu d'inclure dans son revenu la participation au revenu ou quelque autre revenu provenant du bien, conformément aux dispositions de la LIR.

Imposition des gains et des pertes en capital

La moitié d'un gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») que réalise un porteur de parts à la disposition d'une part et des gains en capital imposables net que la FPI a attribués à un porteur de parts sera en général incluse dans le revenu du porteur de parts pour l'année. La moitié d'une perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») que subit le porteur de parts à la disposition d'une part doit en général être déduite des gains en capital imposables de ce porteur de parts pour l'année. Les pertes en capital déductibles en excédent des gains en capital imposables du porteur de parts pour l'année peuvent être reportées rétroactivement sur les trois années d'imposition antérieures ou prospectivement indéfiniment, et déduites des gains en capital imposables nets réalisés dans ces autres années, sous réserve des dispositions détaillées de la LIR.

Le montant d'une perte en capital déductible que subit par ailleurs un porteur de parts qui est une société par actions ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds communs de placement) à la disposition d'une part peut être réduit du montant des dividendes que la FPI a reçus et qu'elle a préalablement attribués au porteur de parts, sauf si une perte subie à l'occasion d'une précédente disposition d'une part a été réduite de ce montant. Des règles analogues peuvent s'appliquer à une société par actions ou à une fiducie (sauf une fiducie de fonds communs de placement) qui est un membre d'une société de personnes qui aliène des parts. Les porteurs de parts visés par ces règles devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Impôt remboursable

Le porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens de la LIR) peut avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire sur son « revenu de placement total » (au sens de la LIR), y compris les gains en capital imposables. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences éventuelles de ces dispositions.

Impôt minimum de remplacement

En règle générale, le revenu net de la FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier (sauf certaines fiducies) et qui lui est attribué en tant que dividendes imposables ou gains en capital imposables nets et les gains en capital réalisés à la disposition de parts par ce porteur de parts peuvent augmenter l'impôt minimum de remplacement à payer de ce porteur de parts.

INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique dans le cadre de l'émission des parts offertes au moyen du prospectus, notamment les questions sous la rubrique « *Admissibilité à des fins de placement* » et « *Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes* », de même que certaines autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts, seront examinées par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la FPI, et par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Les cabinets McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l. et Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. ont en outre été désignés comme ayant donné certains avis juridiques contenus dans le présent supplément de prospectus. En date du présent supplément de prospectus, les associés et autres avocats de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et autres avocats de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

AUDITEUR

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

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION

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

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 5 juin 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) Jonathan Li

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Mark Johnson

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) David Switzer

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Andrew Wallace

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Derek Dermott

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mark Edwards

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Dennis Kunde

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Charles Vineberg

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Dan Sheremeto

Summit **II**REIT

Summit Industrial Income REIT