

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 prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, telle qu'elle peut être modifiée, ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain et, sauf dans certaines circonstances, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis.

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail, au 98 Main Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3A 9N6 (numéro de téléphone : 506-451-1826), ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com (« **SEDAR** »).

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 23 mars 2016



SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL

20 010 000 \$

4 350 000 parts

Le présent prospectus simplifié vise le placement (le « **placement** ») de 4 350 000 parts de fiducie (les « **parts offertes** ») de Société civile de placements immobiliers Plaza Retail (« **Plaza** » ou la « **FPI** ») au prix de 4,60 \$ chacune (le « **prix d'offre** »). Le placement est réalisé aux termes d'une convention de prise ferme intervenue en date du 16 mars 2016 (la « **convention de prise ferme** ») entre, d'une part, Plaza et, d'autre part, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée, Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

Plaza est une fiducie de placements immobiliers à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province de l'Ontario conformément à une déclaration de fiducie datée du 1^{er} novembre 2013 (la « **déclaration de fiducie** »). Les parts de fiducie de la FPI actuellement émises et en circulation (les « **parts** ») sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **PLZ.UN** ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts offertes. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour Plaza, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 14 juin 2016. Le 10 mars 2016, dernier jour de négociation des parts avant l'annonce du placement, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 4,75 \$.

Prix : 4,60 \$ par part offerte

	Prix d'offre¹⁾	Rémunération des preneurs fermes²⁾	Produit net revenant à la FPI³⁾
Par part offerte	4,60 \$	0,184 \$	4,416 \$
Total ⁴⁾	20 010 000 \$	800 400 \$	19 209 600 \$

Notes :

- 1) Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes.
- 2) Conformément à la convention de prise ferme, et en contrepartie des services qu'ils fourniront dans le cadre du placement, les preneurs fermes toucheront une rémunération globale de 800 400 \$, soit 4,0 % du produit brut tiré du placement, compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 3) Avant déduction des frais du placement, qui sont estimés à 400 000 \$ et qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront prélevés sur le produit tiré du placement.

- 4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qui pourra être exercée en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement pour acheter jusqu'à 652 500 parts supplémentaires selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, aux fins exclusives de couverture des opérations de surallocation, s'il y a lieu, et de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI s'établiront respectivement à 23 011 500 \$, 920 460 \$ et 22 091 040 \$ (avant déduction des frais du placement estimés à 400 000 \$). Le présent prospectus simplifié vise l'attribution de l'option de surallocation et le placement des parts émises à l'exercice de cette option. La personne qui fait l'acquisition de parts visées par l'option de surallocation les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option visant l'achat d'au plus 652 500 parts	À tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement	4,60 \$ par part

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts offertes, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur remise par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Goodmans LLP, 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 souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et les preneurs fermes se réservent le droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. On prévoit que la clôture du placement (la « **clôture** ») aura lieu vers le 31 mars 2016. Sauf dans le cadre de certaines exceptions, l'inscription de participations dans des parts offertes et le transfert de parts offertes détenues par l'intermédiaire de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »), ou de son prête-nom, seront effectués par voie électronique en utilisant le système d'inventaire des titres sans certificat de la CDS (l'« **ITSC** »). Les parts offertes inscrites au nom de la CDS ou de son prête-nom seront déposées par voie électronique auprès de la CDS en utilisant l'ITSC à la clôture. L'acquéreur de parts offertes (sous réserve de certaines exceptions) ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel il aura acquis les parts offertes. Malgré ce qui précède, les acquéreurs de parts offertes aux États-Unis qui sont des « investisseurs agréés » (*Accredited Investors*) au sens de la règle 501(a) du règlement D pris en application de la Loi de 1933 (des « **investisseurs agréés** ») recevront des certificats papier définitifs attestant leurs titres offerts.

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

Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc. sont des membres du même groupe que des banques qui sont des prêteurs de la FPI ou de ses filiales dans le cadre de trois facilités distinctes (les « facilités de crédit »). Certains des preneurs fermes, dont RBC Dominion valeurs mobilières inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont des membres du même groupe que des banques qui sont des prêteurs de Plaza, dont la dette est garantie par certains biens précis. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de RBC Dominion valeurs mobilières inc., de BMO Nesbitt Burns Inc., de Marchés mondiaux CIBC inc., de Scotia Capitaux Inc., de Valeurs mobilières Desjardins inc. et de Valeurs Mobilières TD Inc., au sens donné à ce terme dans les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter à la rubrique « Mode de placement – Liens entre la FPI et les preneurs fermes ».

Un placement dans les parts offertes comporte certains risques que l'investisseur éventuel devrait examiner attentivement. Avant d'acheter des parts offertes, l'investisseur éventuel devrait examiner attentivement les facteurs de risque exposés à la rubrique « Facteurs de risque ».

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

Le siège de Plaza est situé au 98 Main Street, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick.

TABLE DES MATIÈRES

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	1
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	1
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	2
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
GLOSSAIRE	4
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL	6
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI	6
EMPLOI DU PRODUIT	7
MODE DE PLACEMENT	7
DESCRIPTION DES PARTS	9
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	10
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION	11
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	13
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	13
FACTEURS DE RISQUE	17
EXPERTS	18
DISPENSES	18
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	18
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	19
ATTESTATION DE LA FPI	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Les investisseurs éventuels ne devraient se fier qu'aux renseignements qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. La FPI n'a autorisé personne à fournir des renseignements différents. L'investisseur ne devrait se fier à aucun renseignement différent des présents renseignements ou incompatible avec ceux-ci. La FPI n'offre pas de vendre ces titres dans un territoire où une telle offre ou une telle vente est interdite. Le lecteur ne devrait pas présumer que les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié ou qui y sont intégrés par renvoi sont exacts à une autre date que celle qui est indiquée sur la page couverture du présent prospectus simplifié ou que les dates respectives des documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes. Sauf dans la mesure requise par les lois sur les valeurs mobilières applicables, la FPI ne s'engage pas à mettre à jour les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié ou qui y sont intégrés par renvoi.

Le symbole « \$ » fait référence au dollar canadien. Sauf indication contraire, l'information présentée dans le présent prospectus simplifié présume que l'option de surallocation n'a pas été exercée.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès de commissions de valeurs mobilières ou d'autorités comparables au Canada. On peut obtenir gratuitement un exemplaire des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de Plaza, au 98 Main Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3A 9N6 (numéro de téléphone : 506-451-1826). On peut également se procurer un exemplaire des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables des provinces du Canada, par Internet, à l'adresse www.sedar.com.

Les documents ou les extraits de documents suivants, qui ont été déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités comparables des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) les états financiers consolidés audités annuels de la FPI aux 31 décembre 2015 et 2014, ainsi que pour les exercices terminés à ces dates, de même que les notes y afférentes et le rapport des auditeurs connexe (les « **états financiers annuels** »);
- b) le rapport de gestion de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2014 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) la notice annuelle de la FPI datée du 23 mars 2016 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015 (la « **notice annuelle** »);
- d) la circulaire d'information de la direction datée du 25 mars 2015 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts de la FPI qui s'est tenue le 21 mai 2015 (la « **CID** »);
- e) la déclaration de changement important de la FPI datée du 18 mars 2016 qui a été déposée dans le cadre de l'annonce du placement;
- f) le sommaire des modalités daté du 10 mars 2016 portant sur le placement (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents du type de ceux qui sont décrits au paragraphe 11.1 de l'*Annexe 44-101A1, Prospectus simplifié* que la FPI déposera auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités comparables des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Toute déclaration figurant dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment

où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seules les déclarations ainsi modifiées ou remplacées sont réputées faire partie intégrante du présent prospectus simplifié.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration qui figure dans le présent prospectus ou dans toute modification, les documents de commercialisation ne font pas partie intégrante du présent prospectus. Tout modèle de « document de commercialisation » (au sens donné à ce terme dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent prospectus et avant la réalisation du placement (y compris toute modification apportée aux documents de commercialisation ou toute version modifiée de ceux-ci) est réputé être intégré par renvoi dans les présentes.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodmans LLP, 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 à tout moment une « fiducie de fonds communs de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (ce qui comprend actuellement la TSX), les parts constitueront des placements admissibles au sens de la Loi de l'impôt pour des fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite (un « **REER** »), un fonds enregistré de revenu de retraite (un « **FERR** »), un régime enregistré d'épargne-études, un régime enregistré d'épargne-invalidité, un compte d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** ») et un régime de participation différée aux bénéficiaires (collectivement les « **régimes** »).

Malgré ce qui précède, si les parts constituent un « placement interdit » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire ou le rentier sera assujéti à une pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les parts ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire ou le rentier du régime enregistré en cause, (i) traite sans lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt; et (ii) n'a aucune « participation notable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans la FPI. En règle générale, le titulaire ou le rentier aura une participation notable dans la FPI s'il est propriétaire, seul ou avec des personnes et des sociétés de personnes qui ont un lien de dépendance avec lui d'un nombre de parts de la FPI correspondant à au moins 10 % de la juste valeur marchande de la totalité des parts de la FPI. En outre, les parts ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour des fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR. Il est recommandé aux acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir des parts dans un CELI, un REER ou un FERR de consulter leurs propres conseillers fiscaux.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus simplifié renferme des énoncés prospectifs qui forment les attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans, des buts et des stratégies de la FPI ainsi qu'à l'égard de sa croissance future, de ses résultats d'exploitation futurs, de son rendement futur et de ses perspectives commerciales. On reconnaît habituellement les énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « planifie », « prévoit », « ne prévoit pas », « prévu », « estime », « a l'intention de », « anticipe », « n'anticipe pas », « projette » ou « est d'avis que » ou par l'emploi de variations de ces expressions dans un contexte suggérant que certaines mesures pourraient être prises, que certaines situations pourraient survenir ou que certains résultats pourraient être atteints. Certains énoncés prospectifs figurant aux présentes ont trait : (i) au placement, y compris la capacité de la FPI et des preneurs fermes de réaliser le placement; (ii) au produit net qu'on prévoit tirer du placement (y compris tout remboursement des débentures de série B) et l'emploi qu'on en fera; (iii) au traitement fiscal prévu des distributions que la FPI verse aux porteurs de parts; (iv) à la stratégie de la FPI; et (v) à l'intention de la FPI de verser des distributions.

Les énoncés prospectifs sont fondés sur l'opinion actuelle de la FPI en ce qui a trait aux événements futurs et sont assujétiés à certains risques, impondérables, estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient jugées raisonnables par la direction de la FPI à la date du présent prospectus simplifié, pourraient faire en sorte que les résultats et le rendement réels de la FPI diffèrent de façon importante de ce qui est mentionné dans les énoncés prospectifs qui figurent aux présentes ou dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces risques pourraient notamment se rapporter aux activités générales de la FPI, à la concurrence, à la fluctuation des taux d'intérêt, au financement par emprunt et au refinancement, aux clauses restrictives, à la dépendance à l'égard de sources de capital externes, au crédit, au renouvellement des baux et au taux d'occupation, à l'aménagement et aux acquisitions, aux placements en coentreprises, à l'environnement, aux litiges, aux

passifs non déclarés éventuels liés aux acquisitions, à la disponibilité des flux de trésorerie, aux dépenses en immobilisations et aux distributions, aux distributions en espèces, à la conjoncture économique actuelle, à la dépendance à l'égard des locataires piliers, à la stabilité économique des marchés locaux, aux considérations propres aux baux, à la propriété des immeubles visés par un bail foncier, aux conflits d'intérêts éventuels, aux liquidités, aux pertes non assurées, aux employés clés, à l'exploitation, au régime fiscal, à la modification de la législation et des politiques administratives, à la dilution, aux restrictions à l'égard du rachat, au marché pour la négociation des parts et au cours des parts, aux placements dans les parts de même qu'aux contrôles et aux procédures de communication de l'information et aux contrôles internes à l'égard de l'information financière. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler incorrectes, comprennent les différentes hypothèses dont il est question aux présentes, notamment en ce qui a trait à la conjoncture de l'économie, des marchés des capitaux et de l'état de la concurrence au sein du marché immobilier.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, qui comportent des risques et des incertitudes importants et qui ne devraient pas être considérés comme une garantie des rendements ou des résultats futurs ni comme une indication fiable de l'atteinte de ces résultats ou de ces rendements. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient sensiblement différents des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Ces énoncés prospectifs sont donnés à la date du présent prospectus simplifié et, sauf exigence contraire des lois applicables, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit par suite de nouveaux renseignements ou événements ou pour toute autre raison.

GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est donné ci-dessous.

« **adhérent de la CDS** » désigne un courtier, une banque, une autre institution financière ou une autre personne qui participe directement au système d'inscription en compte et au système de transfert de valeurs inscrites en compte administrés par la CDS pour les débentures;

« **billets de rachat** » désigne les billets à ordre subordonnés non garantis de la FPI ayant une date d'échéance et portant intérêt à compter de la date d'émission à un taux d'intérêt qui sera établi au moment de l'émission par les fiduciaires. Ces billets à ordre prévoient que la FPI a le droit à tout moment de rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans préavis ni prime;

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

« **CELI** » désigne un compte d'épargne libre d'impôt;

« **clôture** » désigne la clôture du placement, dont on prévoit qu'elle aura lieu vers le 31 mars 2016;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme intervenue en date du 16 mars 2016 entre la FPI et les preneurs fermes, telle qu'elle est décrite à la rubrique « Mode de placement »;

« **débentures de série B** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties à 8,00 % venant à échéance le 31 décembre 2016 de la FPI;

« **débentures de série C** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties à 7,00 % venant à échéance le 31 décembre 2017 de la FPI;

« **débentures de série D** » désigne les débentures subordonnées convertibles non garanties à 5,75 % venant à échéance le 31 décembre 2018 de la FPI;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie de Plaza datée du 1^{er} novembre 2013;

« **documents de commercialisation** » désigne le sommaire des modalités daté du 10 mars 2016 portant sur le placement;

« **états financiers annuels** » désigne les états financiers consolidés audités annuels de la FPI aux 31 décembre 2015 et 2014 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des auditeurs connexe;

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

« **FERR** » désigne un fonds enregistré de revenu de retraite;

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI;

« **FPI** » désigne Société civile de placements immobiliers Plaza Retail;

« **ITSC** » désigne l'inventaire des titres sans certificats de la CDS;

« **jour ouvrable** » désigne un jour qui n'est pas un samedi, un dimanche ou un jour férié à Toronto, en Ontario;

« **Loi de 1933** » désigne la loi intitulée *United States Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)* et son règlement d'application, dans leur version modifiée;

« **membre du même groupe** » ou « **personne qui a un lien** » ont le sens qui leur est donné dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) lorsqu'ils sont utilisés pour décrire un lien avec une personne physique ou morale;

« **modifications proposées** » désigne les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et son règlement d'application qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes;

« **notice annuelle** » désigne la notice annuelle de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015, qui est datée du 23 mars 2016;

« **option de surallocation** » désigne une option que la FPI a attribuée aux preneurs fermes, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours qui suivront la clôture du placement afin d'acheter jusqu'à 652 500 parts selon les mêmes modalités que celles des parts offertes, exclusivement aux fins de couverture des surallocations éventuelles et de stabilisation du marché;

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

« **parts offertes** » désigne les 4 350 000 parts que la FPI émettra dans le cadre du placement;

« **personne** » comprend les personnes physiques, les sociétés de personnes, commanditaires, les associations, les personnes morales, les fiducies, les coentreprises, les fiduciaires, les exécuteurs testamentaires, les administrateurs, les représentants successoraux, les gouvernements, les organismes de réglementation ou d'autres entités;

« **placement** » désigne le placement des parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié;

« **Plaza** » désigne Société civile de placements immobiliers Plaza Retail;

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts inscrits au moment en cause;

« **preneurs fermes** » désigne, collectivement, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée, Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc.;

« **prix d'offre** » désigne le prix de 4,60 \$ par part offerte;

« **rapport de gestion annuel** » désigne le rapport de gestion de la FPI pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2014;

« **REER** » désigne un régime enregistré d'épargne-retraite;

« **Règle 144A** » désigne la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933;

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

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL

Aperçu

Ayant son siège à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, Plaza est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale établie conformément à sa déclaration de fiducie et régie par les lois de la province de l'Ontario.

Plaza est l'un des principaux propriétaires et promoteurs d'immeubles commerciaux de l'Est du Canada. Le portefeuille actuel de Plaza comprend des participations dans environ 303 immeubles d'une superficie totalisant environ 7,1 millions de pieds carrés au Canada ainsi que d'autres terrains détenus aux fins d'aménagement. Les immeubles de Plaza comprennent un ensemble de centres commerciaux, d'immeubles à locataire unique, d'immeubles de commerces de détail de petite surface et de centres commerciaux fermés, loués à environ 91 % par des locataires nationaux. Plaza est pleinement internalisée, ce qui permet aux porteurs de parts de profiter directement des synergies produites par une plateforme internalisée. Plaza compte sur de constantes occasions d'aménagement, soit environ 24 projets à l'étape d'aménagement, de réaménagement ou de planification, qui affichent une superficie totale d'environ 1,5 million de pieds carrés, et dont on prévoit qu'elles seront réalisées entre 2016 et 2019.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la FPI, ses immeubles et ses activités, on se reportera au rapport de gestion annuel et à la notice annuelle ainsi qu'à d'autres documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, qui sont affichés sous le profil de la FPI, à l'adresse www.sedar.com.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé de la FPI au 31 décembre 2015 et la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 31 décembre 2015, après ajustement visant à tenir compte du placement et de l'utilisation du produit en découlant, et de tous les autres changements importants survenus depuis cette date. Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers annuels et du rapport de gestion annuel intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié.

	Au 31 décembre 2015 <i>(en milliers)¹⁾</i>	Chiffres pro forma Au 31 décembre 2015, après ajustement visant à tenir compte du placement <i>(en milliers)²⁾</i>
Dette		
Débitures ³⁾	64 490 \$	55 242 \$
Obligations hypothécaires	14 761 \$	14 761 \$
Emprunts hypothécaires.....	472 044 \$	472 044 \$
Facilité d'exploitation ⁴⁾	26 486 \$	16 831 \$
Billets à payer	1 175 \$	1 175 \$
Parts de société en commandite échangeables de catégorie B	6 199 \$	6 199 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Parts et résultats non distribués	415 665 \$	434 568 \$
Participations ne donnant pas le contrôle⁵⁾	3 885 \$	3 885 \$
Total de la structure du capital	1 004 705 \$	1 004 705 \$

Notes :

¹⁾ Tous les chiffres sont présentés à leur valeur comptable.

²⁾ Compte non tenu de l'incidence potentielle de l'option de surallocation.

³⁾ Au 31 décembre 2015, un montant d'environ 9 155 000 \$ était en cours au titre des débitures de série B. Une tranche du produit net du placement sera utilisée pour rembourser les débitures de série B actuellement en circulation. La juste valeur des débitures de série B au 31 décembre 2015 s'élevait à 9 248 000 \$, ce qui a donné lieu à un profit de 93 000 \$, comparativement à la valeur du règlement de 9 155 000 \$.

⁴⁾ Au 31 décembre 2015, la FPI avait prélevé 26,5 millions de dollars sur sa facilité d'exploitation. Une tranche d'environ 9,6 millions de dollars du produit net du placement sera utilisée pour rembourser les montants impayés actuellement sur la facilité d'exploitation de la FPI.

⁵⁾ Représentent les participations ne donnant pas le contrôle dans certaines entités détenues par la FPI.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que Plaza tirera de la vente des parts offertes, après déduction de la rémunération des preneurs fermes de 800 400 \$ et des frais estimatifs du placement de 400 000 \$, mais sans tenir compte de l'exercice de l'option de surallocation, s'élèvera à environ 18 809 600 \$.

Plaza a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement comme suit :

- (i) environ 9,2 millions de dollars au remboursement des débetures de série B actuellement en cours, qui viennent à échéance le 31 décembre 2016 et dont la date de remboursement par anticipation à la valeur nominale a été fixée au 31 décembre 2015;
- (ii) environ 9,6 millions de dollars au remboursement du solde actuel de la marge de crédit d'exploitation de la FPI (dont la plus importante partie a été prélevée afin de financer le programme courant d'aménagement et de réaménagement de Plaza ainsi que des acquisitions antérieures);
- (iii) le solde éventuel sera affecté au financement des activités d'aménagement et de réaménagement futures et courantes de la FPI et aux besoins généraux de la fiducie.

À la clôture du placement (compte non tenu de l'incidence de l'option de surallocation), Plaza estime que son ratio net/actifs bruts (compte tenu des débetures convertibles) sera ramené de 56,3 % à environ 54,5 % au 31 décembre 2015, et, compte non tenu des débetures convertibles, sera ramené de 50,4 % à environ 49,6 % au 31 décembre 2015.

MODE DE PLACEMENT

Questions d'ordre général

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont chacun convenu d'acheter à la clôture, un nombre global de 4 350 000 parts offertes au prix d'achat de 4,60 \$ chacune payable en espèces à la FPI sur livraison des parts offertes. On prévoit que la clôture aura lieu vers le 31 mars 2016.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts offertes. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour Plaza, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 14 juin 2016. Les parts sont actuellement inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « PLZ.UN ». Le 10 mars 2016, dernier jour de négociation des parts avant l'annonce publique du placement, le cours de clôture d'une part à la TSX s'établissait à 4,75 \$. Les modalités du placement, notamment le prix d'offre, ont été établies par voie de négociation entre la FPI et RBC Dominion valeurs mobilières inc., pour son propre compte et pour le compte des preneurs fermes.

En contrepartie des services qu'ils fourniront dans le cadre du placement, les preneurs fermes toucheront une rémunération totale de 800 400 \$ (soit 4 % du produit brut tiré du placement, compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation) qui sera versée par la FPI.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles (et non solidaires) et pourront faire l'objet d'une renonciation à leur entière appréciation conformément aux clauses de résiliation en cas de changement important, de désastre, de changement réglementaire ou d'évolution négative en matière fiscale qui figurent dans la convention de prise ferme et elles pourront également prendre fin dans certains autres cas précis indiqués dans la convention de prise ferme. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des titres et d'en régler le prix si au moins un titre est acheté conformément à la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes pourront être dédommagés par la FPI à l'égard de certaines responsabilités et de certains frais.

La convention de prise ferme prévoit que la FPI ne créera, n'émettra ni ne vendra (et ne conviendra pas de la création, de l'émission ou de la vente ou n'annoncera pas la création, l'émission ou la vente) directement ou indirectement, sauf dans certains cas précis, de titres de participation ou d'autres titres pouvant être échangés, convertis ou exercés afin d'obtenir des titres de participation, sans le consentement écrit préalable de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., pour le compte des preneurs fermes, pendant la période de 90 jours qui suivra la clôture, et ce consentement ne pourra être refusé ou retardé sans motif valable.

Le présent placement est effectué dans chacune des provinces du Canada. Les parts offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain et, sous réserve d'une inscription en vertu de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État américain ou de l'obtention de certaines dispenses des exigences de ces lois, ne pourront être offertes, vendues, transférées, remises ou cédées de toute autre façon, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis. Chaque preneur ferme a convenu, sauf tel qu'il est autorisé aux termes de la convention de prise ferme, de ne pas offrir, vendre, transférer, remettre ou céder de toute autre façon, directement ou indirectement, les parts offertes à tout moment sur le territoire des États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes, par l'intermédiaire des courtiers membres du même groupe qu'eux inscrits aux États-Unis, (i) d'offrir et de revendre des parts offertes, achetées auprès de la FPI, aux États-Unis à des « acheteurs institutionnels admissibles » (*Qualified Institutional Buyers*), au sens donné à ce terme dans la règle 144A de la Loi de 1933 (la « **règle 144A** »), conformément aux dispenses des exigences d'inscription de la Loi de 1933 qui sont prévues dans la règle 144A, ou (ii) d'offrir des parts offertes à certains investisseurs agréés à titre d'acheteurs remplaçants auxquels la FPI pourra vendre des parts offertes dans le cadre d'opérations réalisées conformément à la dispense des exigences d'inscription en vertu de la Loi de 1933 qui sont prévues à la règle 506 du règlement D pris en application de celle-ci et, dans chaque cas, conformément à des dispenses similaires prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État américain. En outre, la convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes n'offriront et ne vendront les parts offertes à l'extérieur des États-Unis que conformément à la règle 903 du règlement S pris en application de la Loi de 1933. Les parts offertes qui seront vendues sur le territoire des États-Unis constitueront des titres subalternes, au sens donné à ce terme dans la règle 144(a)(3) de la Loi de 1933 et les certificats attestant les parts offertes qui seront vendues aux États-Unis aux investisseurs agréés porteront une mention précisant qu'elles n'ont pas été inscrites en vertu de la Loi de 1933 et qu'elles ne peuvent être offertes, vendues ou cédées de toute autre façon que conformément à certaines dispenses des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les parts offertes aux États-Unis, ou pour le compte ou le bénéfice d'une personne des États-Unis. En outre, jusqu'au 40^e jour suivant le début du placement, une offre de vente ou une vente visant des parts offertes aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si cette offre ou cette vente est effectuée autrement que conformément à une dispense des exigences d'inscription prévue dans la Loi de 1933.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts offertes initialement au prix d'offre. Après que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre les parts offertes aux prix d'offre, ce prix d'offre pourra être réduit et modifié à l'occasion par les preneurs fermes mais ne pourra être supérieur au prix d'offre, et l'écart entre le prix global versé par les acquéreurs des parts offertes et le produit brut que les preneurs fermes verseront à la FPI sera déduit de la rémunération des preneurs fermes.

Stabilisation du cours et maintien passif du marché

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourraient effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts offertes à des niveaux différents de ceux qui existeraient normalement sur le marché libre, notamment des opérations de stabilisation, des ventes à découvert, des achats en vue de couvrir des positions créées par des ventes à découvert, l'imposition de pénalités de spéculation et des opérations de couverture syndicataires.

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats effectués en vue de prévenir ou de retarder une baisse du cours des parts offertes pendant la durée du placement. Ces opérations pourraient également comprendre l'exécution de ventes à découvert de parts offertes, soit la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts offertes supérieur au nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement.

De plus, conformément aux règles et énoncés de principe de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières, les preneurs fermes ne pourront, tout au long de la période du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts offertes. Cette restriction comporte cependant des exceptions dans le cas où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer la négociation active réelle ou apparente des parts offertes ou d'en faire augmenter le cours. Ces exceptions comprennent des offres d'achat ou des achats autorisés par les règlements administratifs et par les règles d'organismes de réglementation compétents et de la TSX, notamment les Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens, relatifs à la stabilisation des marchés et aux activités de maintien passif du marché ainsi que des offres d'achat ou des achats réalisés pour le compte d'un client si l'ordre n'a pas été sollicité au cours de la période du placement.

En raison de ces activités, le prix des parts offertes pourrait être supérieur au prix qui existerait normalement dans le marché libre. Si de telles activités sont entreprises, les preneurs fermes pourront y mettre fin à tout moment. Les preneurs fermes pourront exercer ces opérations sur une bourse à laquelle les parts offertes sont inscrites, dans le marché hors cote ou autrement.

Option de surallocation

Plaza a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment dans les 30 jours suivant la clôture du placement pour acheter jusqu'à 652 500 parts supplémentaires au prix d'offre initial. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI, avant déduction des frais du placement, totaliseront respectivement 23 011 500 \$, 920 460 \$ et 22 091 040 \$. Le présent prospectus simplifié vise l'attribution de l'option de surallocation et la vente par les preneurs fermes d'un maximum de 652 500 parts à l'exercice de cette option. La personne qui fait l'acquisition de parts visées par l'option de surallocation les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Liens entre la FPI et les preneurs fermes

Certains des preneurs fermes, dont RBC Dominion valeurs mobilières inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. sont des membres du même groupe que certaines banques qui ont consenti des prêts à Plaza. Au 31 décembre 2015, Plaza avait contracté une dette d'environ 182 millions de dollars (selon le pourcentage consolidé de la FPI) auprès des banques, dette qui est garantie par des immeubles précis. En outre, Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc. sont des membres du même groupe que des banques qui sont des prêteurs de Plaza ou de ses filiales dans le cadre des facilités de crédit de la FPI. Les facilités de crédit de la FPI sont composées de ce qui suit : (i) une marge de crédit d'exploitation renouvelable d'un maximum de 30,0 millions de dollars (dont une tranche d'environ 26,5 millions de dollars était en cours au 31 décembre 2015, et dont un montant d'environ 16,7 millions de dollars demeure actuellement impayé), qui varie en fonction des actifs précis donnés en gage à titre de garantie, à un taux correspondant au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %, venant à échéance le 31 juillet 2016, garantie par 23 immeubles; (ii) une marge de crédit garantie pour l'aménagement de 20 millions de dollars (dont une tranche de 3,5 millions de dollars était en cours au 31 décembre 2015, et dont un montant d'environ 4,2 millions de dollars demeure actuellement impayé) à un taux correspondant au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,75 %, venant à échéance le 31 juillet 2016; et (iii) une marge de crédit pour l'aménagement de 15 millions de dollars (dont une tranche de 7,9 millions de dollars était en cours au 31 décembre 2015, et dont un montant d'environ 11,8 millions de dollars demeure actuellement impayé) à un taux correspondant au taux préférentiel majoré de 1,00 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %, venant à échéance le 31 juillet 2016.

En raison de ce qui précède, la FPI pourrait être considérée comme un émetteur associé de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de BMO Nesbitt Burns Inc., de Marchés Mondiaux CIBC Inc., de Scotia Capitaux Inc., de Valeurs mobilières Desjardins inc. et de Valeurs Mobilières TD Inc. pour l'application des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. À la date du présent prospectus simplifié, la FPI respecte les modalités de ses emprunts. Depuis la date à laquelle les dettes ont été contractées, la situation financière de Plaza et la valeur des biens donnés en garantie à l'égard des dettes n'ont pas changé de façon significative. Les preneurs fermes ont fait savoir que la décision de faire du placement un placement par voie de prise ferme a été prise indépendamment des banques et que les banques n'ont aucunement influencé l'élaboration des modalités du placement. Les preneurs fermes ne toucheront aucun avantage relativement au présent placement, à l'exception de la rémunération des preneurs fermes que la FPI doit leur verser.

DESCRIPTION DES PARTS

Pour obtenir une description des modalités rattachées aux parts, veuillez vous reporter à la rubrique « Structure du capital – Description des parts » de la notice annuelle. Au 22 mars 2016, un total de 92 929 356 parts étaient émises et en circulation.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente une description de toutes les émissions de parts, y compris les émissions de tous les titres convertibles en parts pendant la période de 12 mois ayant précédé la date des présentes.

Date d'émission	Type d'émission	Nombre de parts émises	Prix par part (\$)
16 mars 2015	Parts (RRD)	21 508	4,30
16 mars 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	162	4,43
15 avril 2015	Parts (RRD)	21 728	4,31
15 avril 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	162	4,44
15 mai 2015	Parts (RRD)	21 891	4,29
15 mai 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	165	4,42
15 juin 2015	Parts (RRD)	23 032	4,14
15 juin 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	167	4,22
17 juin 2015	Parts différées (attribution annuelle)	11 764,70	4,25
15 juillet 2015	Parts (RRD)	22 855	4,16
15 juillet 2015	Parts (rachat d'UAI / de la distribution mensuelle sur les UAI)	302	4,31
15 juillet 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	56,85	4,31
7 août 2015	Parts différées (honoraires de fiduciaire)	2 505,83	4,29
17 août 2015	Parts (RRD)	23 148	4,13
17 août 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	164	4,25
17 août 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	57,90	4,25
15 septembre 2015	Parts (RRD)	23 165	4,08
15 septembre 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	164	4,20
15 septembre 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	71,28	4,20
15 octobre 2015	Parts (RRD)	22 418	4,26
15 octobre 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	161	4,39
15 octobre 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	68,60	4,39
13 novembre 2015	Parts différées (honoraires de fiduciaire)	2 426,63	4,43
16 novembre 2015	Parts (RRD)	22 410	4,28
16 novembre 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	159	4,41
16 novembre 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	68,58	4,41
15 décembre 2015	Parts (RRD)	21 308	4,43

Date d'émission	Type d'émission	Nombre de parts émises	Prix par part (\$)
15 décembre 2015	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	153	4,56
15 décembre 2015	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	77,70	4,56
17 décembre 2015	Parts (rachat d'UAI)	24 181	4,56
30 décembre 2015	Parts (rachat d'UAI)	866	4,62
15 janvier 2016	Parts (RRD)	22 694	4,29
15 janvier 2016	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	23	4,42
15 janvier 2016	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	80,56	4,42
15 février 2016	Parts (RRD)	24 079	4,29
15 février 2016	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	23	4,42
15 février 2016	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	84,18	4,42
25 février 2016	Parts différées (honoraires de fiduciaire)	2 232,15	4,48
15 mars 2016	Parts (RRD)	23 773	4,49
15 mars 2016	Parts (rachat de la distribution mensuelle sur les UAI)	23	4,63
15 mars 2016	Parts différées (à l'égard des distributions en espèces mensuelles)	91,25	4,63

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION

Les parts sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « PLZ.UN ». Le 10 mars 2016, dernier jour de négociation des parts avant l'annonce publique du placement, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 4,75 \$. Le tableau suivant présente la fourchette mensuelle du cours des parts et le volume mensuel total de négociation à la TSX pendant la période de 12 mois ayant précédé la date des présentes.

Mois	Cours plafond mensuel des parts (\$)	Cours plancher mensuel des parts (\$)	Volume mensuel total (parts)
Mars 2015.....	4,60	4,30	1 073 313
Avril 2015	4,52	4,32	706 431
Mai 2015	4,49	4,36	595 939
Juin 2015	4,43	4,14	2 641 970
Juillet 2015.....	4,44	4,23	2 290 444
Août 2015.....	4,35	4,1	723 957
Septembre 2015.....	4,50	4,15	755 281
Octobre 2015.....	4,50	4,31	714 479
Novembre 2015.....	4,60	4,33	735 143
Décembre 2015	4,82	4,5	940 504
Janvier 2016.....	4,72	4,19	902 479
Février 2016.....	4,68	4,35	711 333
Mars 2016 (jusqu'au 22 mars 2016).....	4,79	4,51	1 021 509

Les débetures de série B en cours sont négociées à la TSX sous le symbole « PLZ.DB.B ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes et les volumes de négociation mensuels totaux de ces débetures déclarés par la TSX pour les périodes indiquées.

Mois	Cours plafond mensuel des débentures (\$)	Cours plancher mensuel des débentures (\$)	Volume mensuel total
Mars 2015.....	103,40	102,03	233 000
Avril 2015	103,40	102,93	106 000
Mai 2015	103,40	102,00	343 000
Juin 2015	103,50	101,76	250 000
Juillet 2015	103,50	102,51	92 000
Août 2015.....	103,25	102,50	80 000
Septembre 2015.....	103,00	101,51	224 000
Octobre 2015	102,00	101,40	80 000
Novembre 2015	102,99	101,50	57 000
Décembre 2015	101,50	101,00	32 000
Janvier 2016	102,00	101,00	74 000
Février 2016	102,00	100,00	213 000
Mars 2016 (jusqu'au 22 mars 2016).....	105,00	100,02	40 000

Les débetures de série C en cours sont négociées à la TSX sous le symbole « PLZ.DB.C ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes et les volumes de négociation mensuels totaux de ces débetures déclarés par la TSX pour les périodes indiquées.

Mois	Cours plafond mensuel des débentures (\$)	Cours plancher mensuel des débentures (\$)	Volume mensuel total
Mars 2015.....	104,50	103,00	859 000
Avril 2015	103,51	102,00	111 000
Mai 2015	103,00	102,52	29 000
Juin 2015	103,10	102,55	104 000
Juillet 2015	106,00	102,50	138 000
Août 2015.....	102,66	100,51	145 000
Septembre 2015.....	102,01	101,15	99 000
Octobre 2015	102,01	101,27	145 000
Novembre 2015	103,02	101,51	106 000
Décembre 2015	104,00	100,96	265 000
Janvier 2016	103,88	100,00	405 000
Février 2016	103,00	101,49	82 000
Mars 2016 (jusqu'au 22 mars 2016).....	106,99	101,75	174 000

Les débetures de série D en cours sont négociées à la TSX sous le symbole « PLZ.DB.D ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes et les volumes de négociation mensuels totaux de ces débetures déclarés par la TSX pour les périodes indiquées.

Mois	Cours plafond mensuel des débetures (\$)	Cours plancher mensuel des débetures (\$)	Volume mensuel total
Mars 2015.....	103,00	101,50	498 000
Avril 2015	103,00	101,00	105 000
Mai 2015	105,00	103,00	150 000
Juin 2015	103,77	102,00	419 000
Juillet 2015	102,75	102,00	113 000
Août 2015	103,35	100,49	236 000
Septembre 2015.....	102,00	99,00	295 000
Octobre 2015	102,00	100,00	365 000
Novembre 2015.....	102,00	100,00	160 000
Décembre 2015	101,25	96,43	231 000
Janvier 2016	100,36	95,00	651 000
Février 2016	101,00	96,00	338 000
Mars 2016 (jusqu'au 22 mars 2016).....	102,00	99,99	241 000

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le 15 novembre 2002, Plaza a commencé à verser une distribution et, depuis, elle a annoncé chaque année une augmentation de sa distribution annuelle. Le 16 novembre 2015, la FPI a annoncé l'augmentation de sa distribution annuelle, qui est passée de 0,25 \$ à 0,26 \$ par part, payable sous forme de versements mensuels de 2,167 cents par part. L'augmentation de la distribution est entrée en vigueur à l'égard de la distribution de janvier 2016, qui a été versée le 15 février 2016. Les distributions futures dépendront de différents facteurs, dont les flux de trésorerie d'exploitation actuels et prévus, les possibilités de croissance et la liquidité, et il est impossible de prédire le montant des distributions éventuelles qui seront versées au cours de mois ultérieurs. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

La FPI prévoit que la première distribution en espèces à laquelle les acquéreurs de parts offertes dans le cadre du présent placement auront le droit de participer sera la distribution relative au mois de mars, dont la date de clôture des registres est le 31 mars 2016 (la « **date de clôture des registres** ») et la date de paiement devrait être le 15 avril 2016. Si la clôture ou la clôture de l'option de surallocation a lieu après la date de clôture des registres, la FPI versera aux acquéreurs des parts offertes (y compris les acquéreurs de parts émises dans le cadre de l'option de surallocation) un paiement en espèces correspondant au montant par part distribué par la FPI à ses porteurs de parts relativement au mois de mars 2016 comme si ces acquéreurs avaient été des porteurs de parts à la date de clôture des registres relative à cette distribution, et ce paiement devra être effectué à la plus tardive des dates suivantes : (i) la clôture ou la clôture de l'option de surallocation, selon le cas, et (ii) le 15 avril 2016.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodmans LLP, 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 un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt généralement applicables à la date des présentes à l'acquisition, la détention et la disposition de parts acquises dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique au porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est un résident du Canada ou est réputé l'être, n'a pas de lien de dépendance avec la FPI et n'est pas une société du groupe de la FPI ou des preneurs fermes et détient les parts en tant qu'immobilisations (un « **porteur** »). Dans la plupart des cas, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts, à condition que le porteur de parts ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il n'ait pas acquis les parts dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire

comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs de parts qui pourraient autrement ne pas être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit d'exercer le choix irrévocable en vertu du paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que les parts, de même que tous les autres « titres canadiens » (au sens de la Loi de l'impôt), dont ils sont propriétaires au cours de l'année d'imposition du choix et des années d'imposition ultérieures soient réputés être des immobilisations. Les porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs parts en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de leur situation personnelle.

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

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

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

Les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu d'un placement dans les parts applicables à leur situation personnelle.

Statut de fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la Loi de l'impôt. Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques que la FPI a l'intention de s'assurer d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en tout temps. Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à quelque moment que ce soit, les incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu pourraient, à certains égards, différer considérablement et défavorablement de celles dont il est question ci-dessous.

Règles relatives aux EIPD

Le présent résumé repose également sur l'hypothèse selon laquelle la FPI ne constituera jamais une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » au sens des règles applicables aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » et à leurs investisseurs (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD imposent certains revenus de fiducies ou sociétés de personnes cotées en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs selon le même taux que celui qui serait appliqué au revenu gagné par des sociétés imposables et distribué au moyen de dividendes à leurs actionnaires. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens de la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

Lorsque les règles relatives aux EIPD s'appliquent, les distributions des « gains hors portefeuille » d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu net de la fiducie intermédiaire de placement déterminée. Les gains hors portefeuille sont généralement définis comme le revenu tiré d'une entreprise exploitée par la fiducie intermédiaire de placement déterminée au Canada ou le revenu (à l'exception de certains dividendes) tiré, et les gains en capital découlant de la disposition, de « biens hors portefeuille » (au sens de la Loi de l'impôt). La fiducie intermédiaire de placement déterminée est responsable de payer l'impôt sur le revenu sur un montant correspondant au montant de ces distributions non déductibles au taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition général combiné fédéral et provincial applicable aux sociétés canadiennes imposables. Les distributions non déductibles versées à un porteur de parts de la fiducie intermédiaire de placement déterminée sont en général réputées être des dividendes imposables reçus par le porteur de ces parts d'une société canadienne imposable. Ces dividendes réputés seront généralement admissibles à titre de « dividendes déterminés » pour l'application de la majoration et du crédit d'impôt pour dividendes offerts en vertu de la Loi de l'impôt aux particuliers qui résident au Canada et aux fins du calcul du « compte de revenu à taux général » et du « compte de revenu à taux réduit », selon le cas (chacun au sens de la Loi de l'impôt), d'une société résidente canadienne. En règle générale, les distributions qui sont versées à titre de remboursements du capital ne seront pas imposées en vertu des règles relatives aux EIPD.

La FPI ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD pour l'année en cause, si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens de la Loi de l'impôt, tout au long de l'année (l'« **exception relative aux FPI** »). L'exception relative aux FPI comprend certains critères techniques et l'admissibilité de la FPI à l'exception relative aux FPI au cours d'une année d'imposition donnée ne peut être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. Un haut dirigeant de la FPI a informé les conseillers juridiques que la FPI s'attendait à être admissible en 2016 et au cours des années ultérieures à l'exception relative aux FPI. Toutefois, rien ne garantit que les placements ultérieurs ou les activités entreprises par la FPI n'empêcheront pas la FPI d'être admissible à l'exception relative aux FPI en 2016 ou toute année d'imposition ultérieure. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Régime fiscal » de la notice annuelle. **Si la FPI était assujettie aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales en matière d'impôt sur le revenu dont il est question ci-dessous pourraient, à certains égards, différer considérablement et défavorablement et, par conséquent, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les rendements après impôt de certains porteurs de parts.**

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

Régime fiscal applicable à la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou sa perte pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada pour l'application de la Loi de l'impôt. Le revenu de la FPI à l'égard d'une année d'imposition donnée comprendra, notamment, les gains en capital imposables relatifs à cet exercice et la quote-part, attribuée par la FPI, du revenu tiré de ses sociétés de personnes sous-jacentes au cours des périodes fiscales de ces sociétés de personnes sous-jacentes se terminant dans l'exercice financier de la FPI ou coïncidant avec la fin de celui-ci, que ce revenu soit distribué ou non à la FPI dans l'année d'imposition.

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

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

Les pertes de la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs, mais peuvent être déduites par la FPI au cours d'années ultérieures conformément à la déclaration de fiducie et à la Loi de l'impôt. Dans le cas où la FPI serait normalement imposée sur ses gains en capital nets imposables réalisés pour une année d'imposition, elle aura droit pour cette année d'imposition de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son assujettissement à cet impôt d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI durant l'année.

Régime fiscal applicable aux porteurs

Distributions de la FPI

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

Pourvu que les choix appropriés soient indiqués par la FPI, les gains en capital nets imposables réalisés par la FPI qui sont payés ou payables à un porteur conserveront leur nature de gains en capital imposables pour les porteurs pour l'application de la Loi de l'impôt. La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la FPI qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Tout autre montant excédant le revenu net de la FPI qui est payé ou payable à un porteur au cours d'une année (y compris des primes sous forme de distributions de parts supplémentaires acquises dans le cadre du RRD) ne devrait généralement pas être inclus dans le revenu du porteur pour l'année mais réduira le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait normalement inférieur à zéro, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif et le prix de base rajusté des parts du porteur sera majoré du montant des gains en capital réputés.

Pourvu que les choix appropriés soient faits par la FPI, les tranches des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur des actions de sociétés canadiennes imposables qui sont payés ou payables, ou réputés payés ou payables, par la FPI aux porteurs, conserveront effectivement leur nature et seront traités et imposés en tant que tels entre les mains des porteurs pour les besoins de la Loi de l'impôt. Les règles normales (ou, dans le cas des dividendes admissibles, les règles bonifiées) de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes s'appliqueront aux porteurs qui sont des particuliers (à l'exception de certaines fiducies) et les porteurs qui sont des sociétés par actions pourront demander la déduction dans le calcul de leur revenu imposable. Les porteurs qui sont des sociétés privées (et certaines autres sociétés par actions) pourraient être assujettis à l'impôt remboursable en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt.

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée des parts par un porteur, que ce soit au moment du rachat ou autrement, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à la mesure dans laquelle le produit de disposition (à l'exclusion du montant payable par la FPI qui représente un montant qui doit autrement être inclus dans le revenu du porteur tel qu'il est décrit dans les présentes) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté des parts du porteur immédiatement avant cette disposition et de tous frais raisonnables de disposition.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur inclura généralement tous les montants payés par le porteur pour la part, sous réserve de certains rajustements, et pourrait être réduit par les distributions versées par la FPI à un porteur de parts, tel qu'il est décrit ci-dessus. Le coût de parts supplémentaires reçues au lieu d'une distribution de fonds constituera le montant de revenu de la FPI distribué au moyen de l'émission de ces parts. Le prix des parts acquises au moyen du réinvestissement des distributions dans le cadre du RRD correspondra au montant de ce réinvestissement. Aux fins de l'établissement du prix de base rajusté d'une part pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, il faut établir la moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise, qu'elle soit acquise dans le cadre du RRD ou autrement, et le prix de base rajusté de toutes les parts appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant une telle acquisition. Aucune augmentation ni diminution nette ne sera effectuée sur le prix de base rajusté de la totalité des parts du porteur à la suite d'une prime sous forme de distribution réinvestie automatiquement dans des parts dans le cadre du RRD; toutefois, le prix de base rajusté par part des parts de ce porteur sera réduit. Un regroupement de parts par suite d'une distribution de parts supplémentaires ou d'un réinvestissement de distributions en espèces dans le cadre du RRD ne sera pas considéré comme une disposition de parts.

Un rachat de parts en contrepartie d'espèces ou de billets de rachat, selon le cas, constituera une disposition de ces parts pour un produit de disposition correspondant à ces espèces ou à la juste valeur marchande de ces billets de rachat, selon le cas, déduction faite des revenus ou des gains en capital réalisés par la FPI relativement au rachat de ces parts dans la mesure où ces revenus ou ces gains en capital sont désignés par la FPI au porteur qui demande le rachat. Les porteurs qui exercent le droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital, ou subiront une perte en capital, dans la mesure où ce produit de disposition est supérieur, ou est inférieur, au prix de base rajusté des parts rachetées.

Autres montants reçus par des acquéreurs dans le cadre du placement

Si la clôture ou la clôture de l'option de surallocation a lieu après la date de clôture des registres relative à la distribution effectuée par la FPI à l'égard du mois de mars 2016, les acquéreurs devraient consulter leur conseiller en fiscalité au sujet des incidences fiscales qu'entraînerait le paiement effectué, dans un tel cas, par la FPI aux acquéreurs des parts offertes (y compris les acquéreurs de parts émises à l'exercice de l'option de surallocation) relativement aux parts acquises après cette date. Ce paiement correspondra au montant par part distribué par la FPI à ses porteurs de parts si ces acquéreurs avaient été des porteurs de parts à la date de clôture des registres relative à cette distribution.

Gains en capital et pertes en capital

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

Impôt remboursable

Un porteur qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens de la Loi de l'impôt) sera assujéti au paiement d'un impôt remboursable de 6 $\frac{2}{3}$ % (qui, conformément aux modifications proposées, est passé à 10 $\frac{2}{3}$ % pour les années d'imposition se terminant après le 31 décembre 2015, sous réserve d'une répartition proportionnelle pour les années d'imposition débutant avant 2016) à l'égard de ses revenus de placement totaux pour l'année, compte tenu des gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

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

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts offertes comporte certains risques. Avant d'investir dans les parts offertes, les investisseurs doivent étudier attentivement les risques décrits ci-dessous, les facteurs de risque décrits dans le rapport de gestion annuel et dans la notice annuelle ainsi que les autres renseignements qui figurent ailleurs dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Si l'un de ces risques se concrétisait, il pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI. Dans un tel cas, le cours des parts pourrait chuter, et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie de leur investissement dans les parts offertes. Rien ne garantit que les mesures de gestion des risques qui ont été adoptées permettront d'éviter les pertes futures en raison des situations décrites ci-dessous ou de la concrétisation d'autres risques imprévus.

Volatilité du cours des parts offertes

Le prix des parts offertes a été établi par voie de négociation entre la FPI et les preneurs fermes, compte tenu du cours des parts et d'autres facteurs, et pourrait ne pas être représentatif du prix auquel les parts offertes seront négociées à la suite de la réalisation du placement.

Le cours des parts offertes pourrait être volatil et connaître des fluctuations considérables en raison de nombreux facteurs, dont plusieurs sont indépendants de la volonté de la FPI, dont les suivants : (i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation, du rendement financier et des perspectives de la FPI; (ii) les recommandations d'analystes de recherche en valeurs mobilières; (iii) la variation du rendement économique ou de l'évaluation sur le marché d'autres émetteurs qui, de l'avis des investisseurs, sont comparables à la FPI; (iv) l'embauche ou le départ de hauts dirigeants de la FPI et d'autres employés clés; (v) l'interruption ou l'expiration de périodes de blocage ou d'autres restrictions visant le transfert de parts en circulation; (vi) les ventes, y compris les ventes prévues, de parts supplémentaires; (vii) des acquisitions ou des regroupements d'entreprises d'importance, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capital par la FPI ou ses rivaux, ou mettant en cause la FPI ou ses rivaux; (viii) des reportages au sujet des tendances, des préoccupations, de l'évolution de la technologie ou de la concurrence, de l'évolution de la réglementation et d'autres questions connexes au sein du secteur de la FPI ou de ses marchés cibles; (ix) la liquidité des parts offertes; (x) les taux d'intérêt en vigueur; (xi) le cours des parts; et (xii) la conjoncture économique générale.

Dilution

La FPI a le droit d'émettre un nombre illimité de parts. La FPI pourrait, à son entière appréciation, émettre des parts supplémentaires à l'occasion, sous réserve des règles des bourses pertinentes à la cote desquelles les parts seront inscrites au moment en cause, et sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'émission de parts supplémentaires pourrait entraîner la dilution de la participation des porteurs de parts.

Dans la mesure où le produit net tiré du placement n'est pas investi en attendant son affectation, ou s'il est affecté au remboursement d'une dette dont le taux d'intérêt est faible, le placement pourrait entraîner une dilution par part considérable du revenu net de la FPI et de certaines autres mesures financières utilisées par la FPI.

EXPERTS

Les questions abordées aux rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que d'autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts offertes, seront tranchées par Goodmans LLP 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. En date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Goodmans LLP et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. détiennent en propriété véritable, directement ou indirectement, moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

DISPENSES

Conformément à une décision rendue par l'Autorité des marchés financiers en date du 15 mars 2016, la FPI a obtenu une dispense de l'obligation de déposer, conjointement avec le dépôt du prospectus simplifié provisoire seulement, les versions françaises des états financiers annuels, du rapport de gestion annuel, de la notice annuelle de la FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2014, datée du 25 mars 2015 (la « **notice annuelle 2014** »), et de la CID. La notice annuelle de 2014 a été remplacée par la notice annuelle et n'est pas intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

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

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. sont les auditeurs de la FPI et ont confirmé qu'ils sont indépendants de la FPI, au sens des règles applicables et selon l'interprétation des ordres professionnels pertinents au Canada et selon l'ensemble des lois et règlements applicables.

L'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de Plaza est Société de fiducie CST à titre d'agent d'administration de Compagnie Trust CIBC Mellon, au 600 The Dome Tower, 333 – 7th Avenue S.W., Calgary (Alberta) T2P 2Z1.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

ATTESTATION DE LA FPI

Le 23 mars 2016

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, 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 du Canada.

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS PLAZA RETAIL

(signé) Michael Zakuta
Chef de la direction

(signé) Floriana Cipollone
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) Earl Brewer
Fiduciaire

(signé) Edouard Babineau
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 23 mars 2016

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

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) David Switzer
Directeur

BMO NESBITT BURNS INC.

(signé) Onorio Lucchese
Directeur général

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(signé) Jeff Appleby
Directeur général

SCOTIA CAPITAUX INC.

(signé) Charles Vineberg
Directeur

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

(signé) Mark Edwards
Directeur général

RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) Lucas Atkins
Directeur général

VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE INC.

(signé) Tyler Wirvin
Vice-président

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) Glen Hirsh
Directeur général

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) David Barnes
Directeur