

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.

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 15 septembre 2017 auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée, et chaque document intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus qui l'accompagne, vise le placement des titres offerts aux présentes uniquement là où l'autorité compétente a accordé son visa. Ces titres ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites.

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis (terme défini dans les présentes). Par conséquent, sauf si la convention de prise ferme (terme défini dans les présentes) l'autorise et conformément à des opérations dispensées de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable, les titres ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis et le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié auquel il se rapporte, ne constitue pas une offre de vendre ni une sollicitation d'une offre d'acheter ces titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne 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 sur demande adressée au secrétaire de la Fiducie de placement immobilier industriel Dream au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS à un prospectus préalable de base simplifié daté du 15 septembre 2017

Nouvelle émission

Le 17 avril 2019



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL DREAM

125 317 500 \$
10 850 000 parts

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 15 septembre 2017 auquel il se rapporte (le « **prospectus préalable de base** »), autorise le placement de 10 850 000 parts (les « **parts** ») de la Fiducie de placement immobilier industriel Dream (la « **FPI** ») au prix de 11,55 \$ chacune. Nous prévoyons affecter le produit net tiré du présent placement au financement de quatre acquisitions sur les marchés cibles de la FPI, au remboursement partiel du solde impayé aux termes de notre facilité de crédit existante et aux besoins généraux de la FPI. Se reporter aux rubriques « Faits récents », « Emploi du produit » et « Facteurs de risque ». Dans les présentes, nous appelons le prospectus préalable de base, tel qu'il est complété par le présent supplément de prospectus, le « présent prospectus ».

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **DIR.UN** ». Le 15 avril 2019, soit la date à laquelle nous avons annoncé le présent placement, le cours de clôture des parts s'élevait à 11,93 \$ à la TSX. Le 16 avril 2019, soit le jour de bourse ayant précédé immédiatement la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts s'établissait à 11,49 \$ à la TSX. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts devant être émises par la FPI. L'inscription à la cote sera assujettie à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 17 juillet 2019.

PRIX : 11,55 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à la FPI¹⁾
Par part.....	11,55 \$	0,462 \$	11,088 \$
Total ²⁾	125 317 500 \$	5 012 700 \$	120 304 800 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais du présent placement, estimés à 0,6 million de dollars, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement.
- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qu'ils peuvent exercer, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et qui leur permet d'acheter 1 627 500 parts supplémentaires auprès de nous, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée en entier, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI totaliseront respectivement 144 115 125 \$, 5 764 605 \$ et 138 350 520 \$. Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option de surallocation et le placement des parts par nous à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Position des preneurs fermes	Nombre maximum de titres disponibles	Période d'exercice ou date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Option de surallocation.....	1 627 500	30 jours à compter de la clôture du présent placement	11,55 \$ par part
Option à titre de rémunération.....	s. o.	s. o.	s. o.
Toute autre option octroyée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur.....	s. o.	s. o.	s. o.
Nombre total de titres visés par des options.....	1 627 500	30 jours à compter de la clôture du présent placement	11,55 \$ par part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération.....	s. o.	s. o.	s. o.

Le prix des parts offertes aux termes du présent prospectus a été établi par voie de négociations entre nous, d'une part, ainsi que Valeurs Mobilières TD Inc., pour son propre compte, et Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale Inc., Partenaires en gestion de patrimoine Echelon Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc., d'autre part (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts à un autre niveau que celui qui serait autrement formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. **Les preneurs fermes peuvent offrir les parts à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Un placement dans nos parts et nos activités comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant d'acheter des parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». De l'avis des conseillers juridiques (terme défini dans les présentes), si elles étaient émises à la date des présentes, les parts constitueraient des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes, comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et d'après les hypothèses énoncées dans cette rubrique.

Un rendement sur un placement dans des parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de votre placement dans des parts comporte un risque, et le rendement prévu de votre placement dans des parts est fonction de nombreuses hypothèses de rendement.

Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de notre encaisse disponible aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues, selon divers facteurs divulgués dans nos documents d'information continue. La somme réelle distribuée sera tributaire de nombreux facteurs, dont le rendement financier de nos immeubles, les fluctuations du change, les clauses restrictives et d'autres obligations contractuelles, les besoins en matière de fonds de roulement et les besoins en matière de capitaux futurs, qui sont tous assujettis à un certain nombre de risques. En outre, la valeur marchande de nos parts pourra diminuer si nos distributions sont réduites ou interrompues; cette diminution pourrait être importante.

Il est important que vous étudiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier et, ainsi, la stabilité des distributions que nous versons sur nos parts. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2018 (terme défini dans les présentes) ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2018 (terme défini dans les présentes), qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous de la matérialisation d'un risque.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour un porteur de parts (terme défini à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ») dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions que nous versons sur nos parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à impôt différé. Cette composition peut évoluer au fil du temps et influencer sur le rendement après impôts d'un porteur de parts. Les distributions excédant le revenu imposable de la FPI bénéficieront généralement d'un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base de la part pour le porteur de parts aux fins de l'impôt sur le revenu). De plus, le rendement après impôts d'un placement dans les parts peut être touché par le niveau de l'impôt applicable, s'il en est, devant être payé sur les sommes qui donnent lieu au revenu distribuable de la FPI.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur émission par nous et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique, notamment liées au droit des valeurs mobilières, par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour notre compte, et de certaines questions liées au droit fiscal par PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte, et de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de fermer les livres de souscription à tout moment sans préavis. La clôture du présent placement devrait avoir lieu le 25 avril 2019 ou l'autre date dont nous et les preneurs fermes pourrions convenir, mais, dans tous les cas, au plus tard le 2 mai 2019. Les parts placées aux termes du présent prospectus seront déposées auprès de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») à la date de clôture du présent placement. Les souscripteurs ou les acquéreurs de parts dans le cadre du présent placement ne recevront pas un certificat de parts à la clôture. Ils recevront uniquement une confirmation d'opération de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à la CDS et auprès ou par l'entremise duquel ils ont acheté les parts.

Valeur Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont toutes deux des filiales d'une banque canadienne qui est l'un de nos prêteurs aux termes de notre facilité de crédit existante. Valeurs Mobilières TD Inc. est également l'agent administratif, le chef de file et le teneur de livres unique à l'égard de notre facilité de crédit existante. Nous prévoyons affecter une partie du produit net tiré du présent placement au remboursement partiel du solde impayé sur notre facilité de crédit existante. **Par conséquent, nous pouvons être un émetteur associé à Valeurs Mobilières TD Inc. et à Scotia Capitaux Inc., respectivement, en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable.** Se reporter aux rubriques « Faits récents », « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

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 puisqu'elle n'exerce pas les activités 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* et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1.

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS.....	S-1	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	S-19
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	S-1	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	S-20
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .	S-2	FACTEURS DE RISQUE	S-20
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	S-2	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	S-21
INFORMATION PROSPECTIVE	S-2	AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	S-21
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS	S-5	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	S-21
LA FPI	S-5	MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA.....	S-22
FAITS RÉCENTS.....	S-6	GLOSSAIRE.....	S-23
EMPLOI DU PRODUIT.....	S-7	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES..	A-1
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	S-7		
MODE DE PLACEMENT	S-8		
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	S-11		
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	S-19		

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .	1	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	11
INFORMATION PROSPECTIVE	3	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	12
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS.....	5	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	13
LA FPI	5	FACTEURS DE RISQUE	13
FAITS RÉCENTS.....	5	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	13
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	6	AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES....	13
EMPLOI DU PRODUIT.....	7	MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA	14
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES	7	DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	14
DESCRIPTION DES PARTS.....	7	GLOSSAIRE	A-1
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION	7	ATTESTATION DE LA FIDUCIE.....	B-1
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT	8		
PORTEURS DE TITRES VENDEURS	10		
MODE DE PLACEMENT	11		

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document comprend deux parties. La première partie est le présent supplément de prospectus, qui décrit les modalités des titres que nous plaçons actuellement. La seconde partie est le prospectus préalable de base qui accompagne le présent supplément de prospectus, qui donne des renseignements d'ordre plus général, dont certains peuvent s'appliquer aux titres que nous plaçons actuellement.

Vous devriez lire le présent supplément de prospectus avec le prospectus préalable de base qui l'accompagne. Vous ne devriez pas vous fier qu'aux renseignements figurant ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base qui l'accompagne, que nous désignons conjointement au moyen de l'expression « le présent prospectus ». Nous n'avons autorisé personne à vous fournir des renseignements différents. Si l'on vous fournit des renseignements différents ou incompatibles, vous ne devriez pas en tenir compte. Vous ne devriez pas supposer que les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus préalable de base qui l'accompagne sont exacts à une date autre que la date indiquée à leur première page. Notre entreprise, notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos perspectives connexes pourraient avoir changé depuis ces dates. Les parts ne sont offertes que là où l'autorité compétente a accordé son visa.

En cas de divergence, les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus l'emportent sur ceux qui figurent dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne. Sauf indication contraire dans le présent supplément de prospectus, toute l'information qui y figure est fondée sur l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation n'a pas été exercée.

Les chiffres de certains tableaux figurant dans le présent prospectus ont été arrondis.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne uniquement aux fins du présent placement de parts. D'autres documents sont également intégrés ou réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus préalable de base ci-joint et il y a lieu de se reporter au prospectus préalable de base pour de plus amples renseignements.

Les documents suivants, déposés auprès des différentes commissions de valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable de base qui l'accompagne et en font partie intégrante en date du présent supplément de prospectus :

- a) la notice annuelle de la FPI datée du 29 mars 2019 pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (la « **notice annuelle de 2018** »);
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 29 mars 2019 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de FPI qui aura lieu le 16 mai 2019;
- c) les états financiers consolidés audités de la FPI aux 31 décembre 2018 et 2017 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes et le rapport de l'auditeur indépendant y afférents;
- d) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (le « **rapport de gestion de 2018** »);
- e) le modèle du sommaire des modalités relatif aux parts daté du 15 avril 2019 qui a été déposé sur SEDAR relativement au présent placement (le « **sommaire des modalités** »).

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) et les autres documents du même type que ceux qui sont décrits à la rubrique 11.1 de l'*Annexe 44-101A1 – Prospectus simplifié*, déposés par la FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans le présent prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus aux fins du placement de parts aux termes du présent placement sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé contenu dans le présent prospectus ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré par renvoi ou dans le présent prospectus modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui en modifie ou en remplace un autre ne doit pas nécessairement indiquer qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur ni comprendre d'autres renseignements qui figurent dans le document qu'il modifie ou remplace. Le fait de faire un énoncé qui en modifie ou en remplace un autre n'est pas réputé constituer un aveu à quelque fin que l'énoncé modifié ou remplacé, lorsqu'il a été fait, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui est nécessaire pour que l'énoncé ne soit pas trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé n'est pas réputé, sauf dans la mesure où il est ainsi modifié ou remplacé, faire partie du présent prospectus.**

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités est expressément intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du présent supplément de prospectus. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ». Les « modèles » de « documents de commercialisation » (termes définis dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) ne font pas partie du présent supplément de prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par un énoncé figurant dans le présent supplément de prospectus ou ses modifications. Les modèles de documents de commercialisation déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement de parts aux termes du présent prospectus (y compris les modifications apportées au sommaire des modalités ou toute version modifiée de celui-ci) sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Nos états financiers consolidés sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Certains documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base qui l'accompagne peuvent faire mention de mesures non conformes aux IFRS, lesquelles n'ont pas de signification normalisée selon les IFRS, prescrites par l'International Accounting Standards Board, et peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Veuillez vous reporter aux rubriques portant sur les mesures non conformes aux IFRS dans les documents en question intégrés par renvoi.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certains énoncés qui constituent de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. L'information prospective se remarque habituellement par l'utilisation d'expressions comme « perspective », « objectif », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « être d'avis que », « projeter », « planifier », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires portant sur des résultats ou des situations futurs ou par l'utilisation du conditionnel. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres événements ou situations futurs et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans,

nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris des énoncés portant sur les plans et les objectifs de notre conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les actions des locataires, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation, ainsi que des énoncés portant sur notre rendement financier futur et nos acquisitions potentielles. Nous avons fondé ces énoncés prospectifs sur nos attentes actuelles à l'égard d'événements futurs. Certains de ces énoncés prospectifs figurant ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus comportent notamment des énoncés concernant ce qui suit :

- nos objectifs déclarés, y compris notre engagement à gérer notre entreprise de manière à produire des flux de trésorerie croissants et des rendements stables et durables en adaptant notre stratégie et nos tactiques aux changements survenant dans le secteur immobilier et dans l'économie;
- notre stratégie consistant à faire croître notre portefeuille au moyen de placements sur les principaux marchés en vue de générer des flux de trésorerie stables pour nos porteurs de parts de FPI;
- nos efforts visant à faire croître et à diversifier notre portefeuille en vue d'augmenter la valeur par part, de rehausser davantage la durabilité de nos distributions, de renforcer notre profil de locataires et de réduire les risques;
- notre capacité de mettre en œuvre nos stratégies commerciales et de croissance, notamment en cherchant à faire des placements dans des immeubles recherchés et très fonctionnels qui sont situés dans les principaux centres industriels, qui affichent de bons taux d'occupation et qui sont assortis de baux de longue durée conclus avec des locataires de qualité;
- notre accès à des sources de financement sous forme de titres de capitaux propres et d'emprunt;
- la date prévue de clôture du présent placement;
- nos attentes concernant les taux de capitalisation du portefeuille de 21 immeubles que nous avons acquis en mars 2019, dont il est question à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition », plus précisément le taux de capitalisation initial de 6,0 % et le taux de capitalisation à pleine location de 6,5 %;
- nos discussions concernant les acquisitions potentielles de nouveaux immeubles dont il est question à la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées »; le prix d'achat et le taux de capitalisation initial prévus de ces immeubles et les hausses de loyer moyennes pondérées reflétées dans les baux qui régissent ces immeubles, ainsi que le calendrier de clôture prévu pour ces acquisitions d'immeubles;
- notre intention d'accélérer notre programme de réinvestissement des capitaux en 2019 et nos discussions concernant les aliénations possibles d'immeubles existants dont il est question à la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées ».

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenus après la déclaration des énoncés. À titre d'exemple, ils ne comprennent pas les incidences découlant d'aliénations, d'acquisitions, d'autres opérations commerciales, de la dépréciation d'actifs ou d'autres charges annoncées ou survenues après les énoncés prospectifs.

L'information prospective repose sur un certain nombre d'attentes et d'hypothèses et comporte un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté et qui pourraient faire en sorte que les résultats réels s'écartent sensiblement des résultats indiqués ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Bien que nous soyons d'avis que les attentes reflétées dans

l'information prospective sont raisonnables, nous ne pouvons garantir qu'elles se réaliseront. De plus, puisque l'information prospective comporte par nature des risques et des incertitudes, on ne devrait pas s'y fier indûment. Les estimations et les hypothèses, qui pourraient se révéler erronées, comprennent notamment les différentes hypothèses énoncées dans le présent prospectus ainsi que les hypothèses suivantes :

- nous recevrons du financement à des conditions acceptables;
- notre niveau futur d'endettement et notre potentiel de croissance futur seront conformes à nos attentes actuelles;
- aucune modification imprévue ne sera apportée au cadre législatif et d'exploitation de nos activités, y compris aucune modification à la législation fiscale ou à la réglementation gouvernementale en vigueur au Canada ou aux États-Unis;
- nous garderons à notre service et continuerons de recruter du personnel qualifié et compétent à mesure que croissent notre portefeuille et notre entreprise;
- les incidences de la conjoncture économique et de la conjoncture actuelle des marchés financiers mondiaux sur nos activités, y compris notre capacité d'obtenir du financement et la valeur de nos actifs, demeureront conformes à nos attentes actuelles;
- les taux d'intérêt demeureront stables;
- aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira à nos activités;
- la conjoncture du marché immobilier au Canada et aux États-Unis et, en particulier, du marché immobilier industriel, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, sera conforme au climat actuel;
- les marchés des capitaux continueront de nous procurer un accès libre à un financement sous forme de titres de capitaux propres et d'emprunt et nous aurons accès à suffisamment de capitaux pour financer nos projets et plans futurs;
- il n'y aura aucun changement important dans les taux de change, en particulier entre le dollar américain et le dollar canadien, comparativement aux taux de change que nous avons présumés;
- nous réussirons à louer les locaux vacants d'un immeuble situé à Louisville, au Kentucky, comme il est indiqué à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition ».

L'information prospective comporte par nature des incertitudes et des risques, notamment les facteurs énoncés aux rubriques « Emploi du produit » et « Facteurs de risque » du présent supplément de prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus préalable de base, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2018 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2018. Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante de ceux qui sont indiqués, prévus ou sous-entendus dans ces énoncés. Ces risques et incertitudes comprennent des changements défavorables dans la conjoncture économique et la conjoncture des marchés au Canada et aux États-Unis; notre incapacité de réunir des capitaux supplémentaires; notre incapacité d'exécuter des plans stratégiques et de satisfaire à nos obligations financières; les risques associés aux activités immobilières que nous prévoyons réaliser et aux placements que nous prévoyons effectuer en général, notamment les risques liés à l'environnement, les risques liés au marché et les risques associés à l'inflation, les variations des taux d'intérêt et les autres risques financiers; la situation financière des locataires; notre capacité de refinancer notre dette à des conditions favorables; les modifications apportées à la législation fiscale et les risques liés à la location, y compris ceux qui sont associés à la

capacité de louer les locaux vacants, y compris les locaux vacants à l'heure actuelle de l'immeuble situé à Louisville, au Kentucky dont il est question à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition » et, en ce qui a trait aux acquisitions potentielles mentionnées à la rubrique « Faits récents », le risque que nous ne réussissions pas à conclure des ententes définitives à l'égard de certaines des acquisitions ou à parvenir à de telles ententes, à recevoir les approbations ou consentements requis à leur égard, à respecter les conditions des acquisitions ou à y renoncer ou à réaliser les avantages escomptés de ces acquisitions, ainsi que le risque que les immeubles acquis ne produisent pas le rendement prévu.

L'information prospective figurant ou intégrée par renvoi dans le présent prospectus doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus est à jour en date du présent supplément de prospectus ou en date de cette information dans la mesure où celle-ci est donnée à une date particulière autre que la date du présent supplément de prospectus. Nous ne nous engageons pas à mettre à jour l'information prospective par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si les lois applicables nous y obligent. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses, risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle de 2018 et notre rapport de gestion de 2018, et qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également affichés sur notre site Web à www.dreamindustrialreit.ca. Notre site Web et son contenu ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent prospectus et n'en font pas partie.

TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS

Les expressions et les termes clés utilisés dans le présent supplément de prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

Nos activités de placement et d'exploitation sont limitées puisque nos activités d'exploitation sont exercées par nos filiales. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui renvoient à nos placements et à nos activités d'exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » renvoient à la FPI et à ses filiales. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos placements », « notre entreprise » ou « nos activités d'exploitation », nous renvoyons aux placements, à l'entreprise et aux activités d'exploitation de la FPI et de ses filiales dans leur ensemble. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos immeubles », « notre portefeuille », « nous sommes propriétaires » ou « nous effectuons des placements » à l'égard de nos immeubles, nous renvoyons aux immeubles dont nous sommes propriétaires et dans lesquels nous investissons par l'entremise de nos filiales. Lorsque nous utilisons l'expression « la FPI », nous ne renvoyons qu'à la Fiducie de placement immobilier industriel Dream.

Dans le présent prospectus, le symbole « \$ » et les termes « dollars » ou « dollars canadiens » désignent des dollars canadiens. À moins d'indication contraire, les sommes sont exprimées en dollars canadiens. À la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées », pour exprimer le prix d'achat total prévu des immeubles dont il est question dans cette rubrique en dollars canadiens, nous avons converti les prix d'achat estimatifs libellés en dollars américains en dollars canadiens au moyen d'un taux de change de 1,3354 \$ par dollar américain en date du 15 avril 2019.

LA FPI

Nous offrons aux investisseurs la possibilité d'investir dans une fiducie de placement immobilier qui possède un portefeuille établi au Canada et aux États-Unis. Au 31 décembre 2018, nous étions propriétaires et exploitants de 223 immeubles géographiquement diversifiés et destinés à l'industrie légère situés dans les principaux marchés industriels du Canada et des États-Unis et offrant environ 20,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute (la « **superficie locative brute** »), à l'exclusion des immeubles

destinés à la vente à cette date. Le 1^{er} mars 2019, nous avons acquis un portefeuille constitué de 21 immeubles situés dans le Midwest américain, qui a permis d'accroître notre superficie locative brute d'environ 3,5 millions de pieds carrés et de constituer un portefeuille composé d'un nombre total de 244 immeubles dotés d'une superficie locative brute de 23,7 millions de pieds carrés. Se reporter à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition ». Nos immeubles sont situés sur les marchés industriels clés du Canada et des États-Unis. Dream Asset Management Corporation, filiale de Dream Unlimited Corp. (TSX : DRM), est notre gestionnaire d'actifs.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province d'Ontario. La FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR), mais elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1. On peut se procurer un exemplaire de notre déclaration de fiducie auprès de notre secrétaire sur SEDAR, à www.sedar.com.

FAITS RÉCENTS

Portefeuille visé par l'acquisition

Le 1^{er} mars 2019, nous avons réalisé l'acquisition d'un portefeuille constitué de 21 immeubles situés dans cinq villes du Midwest américain dont la superficie locative brute totalise environ 3,5 millions de pieds carrés. Ce portefeuille est bien situé dans les marchés de logistique américains attrayants de Chicago, en Illinois, de Cincinnati, en Ohio, de Columbus, en Ohio, d'Indianapolis, en Indiana et de Louisville, au Kentucky. Le prix d'achat total du portefeuille s'élevait à 179,1 millions de dollars américains. L'acquisition de ce portefeuille a consolidé immédiatement nos assises dans des marchés de logistique essentiels du Midwest américain. Ce portefeuille comprenait un ensemble attrayant d'actifs à locataire unique et d'installations à locataires multiples qui répondent à une vaste gamme de besoins de locataires en termes d'usage et de superficie, allant de petites installations à aires ouvertes à de vastes installations de distribution. Il est constitué d'installations de distribution fonctionnelles qui sont bien situées et hautement réutilisables et répondent aux besoins d'une vaste gamme d'usagers. Le prix d'achat de 179,1 millions de dollars américains représentait un taux de capitalisation initial (le « **taux de capitalisation** ») de 6,0 %. Il comprenait un immeuble disposant de locaux libérés récemment d'une superficie approximative de 300 000 pieds carrés se trouvant dans une installation de grande qualité et bien située à Louisville, au Kentucky. Une fois que nous aurons trouvé un autre locataire, nous prévoyons que le taux de capitalisation passera à environ 6,5 %. Se reporter à la rubrique « Information prospective ».

Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées

Conformément à nos pratiques passées et dans le cours normal des activités, nous engageons des discussions au sujet de l'acquisition éventuelle de nouveaux immeubles et de l'aliénation d'immeubles existants au sein de notre portefeuille. En outre, nous prévoyons accélérer notre programme de réinvestissement des capitaux en 2019. Cependant, rien ne garantit que ces discussions aboutiront à la conclusion d'une entente définitive et, le cas échéant, ce que seront les modalités et l'échéancier de l'acquisition ou de l'aliénation.

Nous en sommes à un stade avancé de nos négociations exclusives avec des vendeurs aux fins de l'acquisition de quatre immeubles industriels à locataires multiples à un prix d'achat qui devrait totaliser environ 107 millions de dollars. Deux de ces actifs sont situés dans la région du Grand Toronto et les deux autres, à Ottawa et dans le Midwest américain (Columbus, Ohio).

La superficie locative brute combinée de ces immeubles est d'environ 797 000 pieds carrés. Ces actifs sont de grande qualité et bien situés dans des marchés industriels solides et sont occupés par des locataires diversifiés, y compris des sociétés des secteurs de la logistique et des biens de consommation. Le

taux d'occupation général est de 99,4 % et la durée moyenne pondérée des baux est de 6,5 ans. Le taux de capitalisation initial prévu de ces immeubles est d'environ 5,7 % et les hausses de loyer annuelles moyennes pondérées sont d'environ 1,3 % sur la durée des baux. Nous avons renoncé à faire appliquer des conditions à l'égard d'un immeuble situé dans la région du Grand Toronto et nous prévoyons procéder à la clôture des quatre acquisitions au deuxième trimestre de 2019.

Nous prévoyons poursuivre notre vérification diligente et nos négociations à l'égard de ces acquisitions. Nous avons conclu des ententes définitives à l'égard des deux immeubles situés dans la région du Grand Toronto et dans le Midwest américain qui sont mentionnés ci-dessus, sous réserve d'une vérification diligente et d'autres conditions. Nous n'avons pas encore conclu d'entente définitive à l'égard de l'actif situé à Ottawa dont il est question ci-dessus. Rien ne garantit que nos vérifications diligentes et négociations à l'égard des actifs susmentionnés aboutiront à la conclusion d'une entente définitive (ou, dans le cas des actifs sous contrat, à la renonciation à faire appliquer nos conditions de clôture) et aucune assurance ne peut être donnée quant aux modalités ou au calendrier d'acquisition de ces actifs. La clôture du présent placement n'est pas conditionnelle à la clôture de l'une de ces acquisitions. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Nous avons établi qu'aucune de ces acquisitions ne constituerait une « acquisition significative » aux fins de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net revenant à la FPI qui sera tiré de la vente de parts aux termes du présent prospectus s'élèvera à environ 120 304 800 \$ (138 350 520 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais liés au présent placement, qui sont estimés à environ 0,6 million de dollars.

Nous prévoyons affecter le produit net tiré du présent placement (y compris le produit tiré de l'exercice de l'option de surallocation) au financement de quatre acquisitions sur nos marchés cibles, au remboursement partiel du solde impayé sur notre facilité de crédit existante et aux besoins généraux de la FPI. Une partie de la dette actuelle contractée aux termes de notre facilité de crédit existante a été contractée afin de financer partiellement notre acquisition du portefeuille de 21 immeubles dont il est question à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition ».

Se reporter à la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées » pour obtenir des renseignements à jour sur certaines des acquisitions que nous envisageons d'effectuer. La clôture du présent placement n'est pas conditionnelle à la clôture de ces acquisitions, et rien ne garantit que ces acquisitions seront réalisées. Les parts vendues aux termes du présent prospectus demeureront en circulation que ces acquisitions soient réalisées ou non. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Rien ne garantit que des acquisitions seront réalisées et une dilution par part pourrait se produire ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications importantes apportées à notre structure du capital consolidé du 1^{er} janvier 2019 au 15 avril 2019 se présentent comme suit :

- l'endettement a augmenté de 90,6 M\$ en raison : i) de nouveaux emprunts hypothécaires de 48,5 M\$, contrebalancés par des versements de capital et de montants forfaitaires sur les emprunts hypothécaires de 10,9 M\$; ii) de prélèvements de 81,4 M\$ sur notre facilité de crédit, contrebalancés par des remboursements de 26,8 M\$ sur notre facilité de crédit; et iii) d'une diminution de 1,6 M\$ découlant de la réduction de notre dette libellée en dollars américains attribuable à la dépréciation du dollar américain par rapport au dollar canadien;

- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts se sont accrus de 156,3 M\$ en raison de l'émission de : i) 13 800 000 parts dans le cadre de notre placement de parts de février 2019 dont il est fait mention à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs »; de ii) 1 015 543 parts aux termes de notre RRD et d'ententes similaires à des RRD prévues par la convention de société en commandite de la Société en commandite industrielle; et de iii) 84 691 parts à la suite de l'acquisition de droits relatifs aux parts différées aux termes de notre régime d'intéressement sous forme de parts différées.

Par suite de l'émission prévue de parts aux termes du présent prospectus, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts augmenteraient d'environ 120,3 M\$ (138,4 M\$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite des honoraires des preneurs fermes, mais avant déduction des charges liées au présent placement, lesquels sont estimés à environ 0,6 M\$. Comme il a été indiqué à la rubrique « Emploi du produit », nous comptons affecter le produit net du présent placement au remboursement partiel de l'encours de notre facilité de crédit renouvelable.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 25 avril 2019 ou à une autre date dont peuvent convenir la FPI et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 2 mai 2019, un nombre total de 10 850 000 parts au prix de 11,55 \$ chacune payable en espèces à la FPI contre livraison des parts, pour un produit brut totalisant 125 317 500 \$. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération de 0,462 \$ par part (5 012 700 \$ au total) en contrepartie des services rendus dans le cadre du présent placement. La première distribution que les souscripteurs de parts dans le cadre du présent placement auront le droit de recevoir sera payable vers le 15 mai 2019 aux porteurs de parts de FPI inscrits le 30 avril 2019.

Nous avons octroyé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 627 500 parts supplémentaires auprès de nous, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,462 \$ par part à l'égard des parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option de surallocation et l'émission des parts à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et individuelles et les preneurs fermes peuvent les résilier à leur gré à la survenance de certains événements stipulés, dont i) certaines enquêtes ou modifications du droit pouvant empêcher ou limiter la négociation des parts; ii) des changements importants dans notre situation financière, nos actifs, nos passifs, nos activités, nos affaires ou notre exploitation, dont on pourrait s'attendre à ce qu'ils aient une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des parts; iii) certains événements ayant une incidence sur l'état des marchés financiers; iv) une ordonnance rendue par une autorité en valeurs mobilières qui restreint le placement des parts si une telle ordonnance a ou pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la capacité d'un preneur ferme d'offrir ou de continuer d'offrir les parts en vente ou v) tout changement dans la législation fédérale en matière d'impôt sur le revenu, de commerce ou d'immobilier du Canada ou des États-Unis qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des parts. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus, chacun pour leur part, de prendre livraison de la totalité des parts qu'ils se sont engagés à acheter et de les régler si l'une d'elles est souscrite aux termes de la convention de prise ferme.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les parts offertes par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les parts ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme et à une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes d'offrir et de vendre, par l'intermédiaire des courtiers membres de leur groupe inscrits aux États-Unis, les parts à des investisseurs institutionnels admissibles (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de Loi de 1933 (la « **Rule 144A** »)) conformément à la *Rule 144A* et à des dispenses similaires prévues par la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront les parts à l'extérieur des États-Unis seulement conformément au *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat des parts aux États-Unis.

En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, le courtier (participant ou non au présent placement) qui offre ou vend des parts aux États-Unis pourrait violer les dispositions de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente est effectuée autrement qu'en conformité avec une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933. Les parts vendues aux États-Unis seront des titres assujettis à des restrictions (au sens donné à *restricted securities* dans la *Rule 144* prise en application de Loi de 1933).

Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, dirigeants et employés de certaines obligations aux termes de la convention de prise ferme, notamment les obligations prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières.

Nous avons convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc., agissant pour le compte des preneurs fermes, consentement qu'elle ne peut refuser de nous accorder sans motif raisonnable, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des parts de la FPI ou des titres convertibles en parts de la FPI ou pouvant être échangés ou exercés contre des parts de la FPI, ou octroyer des options permettant de souscrire des parts de la FPI (ni annoncer notre intention de le faire) pendant une période se terminant 90 jours après la clôture du présent placement, sauf i) dans le cadre de l'échange, du transfert, de la conversion ou de l'exercice de droits rattachés à des titres existants en circulation ou d'engagements existants d'émettre des titres; ii) à titre de contrepartie partielle ou totale d'acquisitions sans lien de dépendance d'actifs ou d'actions ou iii) des parts ou des titres convertibles en parts de la FPI ou pouvant être échangés ou exercés contre des parts de la FPI émis conformément à notre RAPRD ou à notre régime d'intéressement sous forme de parts différées.

En outre, la Fiducie de placement immobilier de bureaux Dream s'engagera, jusqu'au 90^e jour qui suit la clôture du présent placement, à ne pas, sans le consentement de Valeurs Mobilières TD Inc., agissant pour le compte des preneurs fermes, consentement qu'elle ne peut refuser d'accorder sans motif raisonnable, vendre, convenir de vendre ou annoncer son intention de vendre des parts de la FPI, des titres convertibles en parts de la FPI ou des titres échangeables contre des parts de la FPI, et s'assurera que ses filiales et les personnes qui ont un lien avec elle fassent de même, sous réserve de certaines exceptions limitées.

Société en commandite Dream Office, pour son propre compte et pour le compte d'autres porteurs, a renoncé à ses droits d'inscription prévus dans la convention d'échange et de soutien datée du 4 octobre 2012 à l'égard du présent placement.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts devant être émises par la FPI. L'inscription à la cote sera assujettie à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 17 juillet 2019.

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de fermer les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les parts placées aux termes du présent prospectus seront déposées auprès de la CDS à la date de clôture du présent placement. Les souscripteurs ou les acquéreurs de parts dans le cadre du présent placement ne recevront pas un certificat de parts à la clôture. Ils recevront uniquement une confirmation d'opération de la part du courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et auprès ou par l'entremise duquel ils ont acheté les parts.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre indiqué sur la page couverture du présent supplément de prospectus. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts au prix précisé sur la page couverture, le prix d'offre pourra être diminué et modifié de nouveau, à l'occasion, pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite, le cas échéant, de l'écart entre le prix total payé par les souscripteurs pour les parts et le prix payé par les preneurs fermes à la FPI.

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

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts offertes aux termes des présentes à des niveaux différents de ceux qui seraient autrement formés sur le marché libre, y compris les activités suivantes :

- des opérations de stabilisation;
- des ventes à découvert;
- des achats visant à couvrir les positions créées par les ventes à découvert;
- des offres assorties d'une pénalité (*penalty bids*);
- des opérations visant à couvrir les positions à découvert du syndicat.

Les opérations de stabilisation consistent en des offres ou en des achats faits afin d'empêcher ou de retarder la diminution du cours des parts pendant la durée du présent placement. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert de parts, qui comportent la vente, par les preneurs fermes, d'un nombre plus élevé de parts que le nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du présent placement. Des ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeurs d'un montant qui n'est pas supérieur à l'option de surallocation, ou peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs supérieures à ce montant.

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert couverte en exerçant, en totalité ou en partie, l'option de surallocation ou en achetant des parts sur le marché libre. Afin de prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte notamment du cours des parts disponibles aux fins d'achat sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des parts grâce à l'option de surallocation. Les preneurs fermes doivent liquider des positions vendeurs non couvertes en achetant des parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse puisse s'exercer sur le cours des parts sur le marché

libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui acquièrent des parts dans le cadre du présent placement. Toute position à découvert non couverte ferait partie de la position de surallocation des preneurs fermes.

En raison de ces activités, le prix des parts offertes aux termes des présentes peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Ces activités peuvent être interrompues par les preneurs fermes à tout moment. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à la TSX, sur le marché hors cote ou ailleurs.

Valeurs Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont toutes deux des filiales d'une banque canadienne qui est l'un de nos prêteurs aux termes de notre facilité de crédit existante. Valeurs Mobilières TD Inc. est également l'agent administratif, le chef de file et le teneur de livres unique à l'égard de notre facilité de crédit existante. En date du 15 avril 2019, le solde impayé sur notre facilité de crédit existante était d'environ 82,6 millions de dollars. Nous prévoyons affecter une partie du produit net tiré du présent placement au remboursement partiel du solde impayé sur notre facilité de crédit existante d'un montant d'environ 10,0 millions de dollars. Par conséquent, nous pouvons être considérés comme un émetteur associé à Valeurs Mobilières TD Inc. et à Scotia Capitaux Inc., respectivement, en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Notre facilité de crédit est garantie par des charges grevant certains actifs immobiliers situés en Nouvelle-Écosse, en Alberta, au Québec et en Ontario, ainsi que des biens personnels connexes. Nous sommes en conformité avec les modalités de la convention de crédit qui régit notre facilité de crédit existante et aucun des prêteurs n'a renoncé à faire respecter cette convention depuis sa signature. Ni notre situation financière ni la valeur de la sûreté octroyée n'ont changé considérablement depuis que nous avons contracté la dette aux termes de notre facilité de crédit existante. Se reporter aux rubriques « Faits récents » et « Emploi du produit ».

Nous avons pris la décision de placer les parts aux termes du présent prospectus, et les modalités du placement des parts ont été négociées sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. et nous. Valeurs Mobilières TD Inc. a participé à la rédaction du présent supplément de prospectus et Valeurs Mobilières TD Inc. et les autres preneurs fermes ont eu l'occasion de participer au processus de vérification diligente à l'égard du présent placement. Nous comprenons que la décision de Valeurs Mobilières TD Inc. et de Scotia Capitaux Inc. d'agir en qualité de preneurs fermes dans le cadre du présent placement n'a pas été influencée par les banques canadiennes qui sont leur société mère et celles-ci n'ont pas participé à la décision de placer des parts dans le cadre du présent placement ni à l'échéancier d'un tel placement. Valeurs Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc. recevront leur quote-part de la rémunération payable aux preneurs fermes.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de la FPI, et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un investisseur qui les acquiert dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un investisseur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec la FPI et les sociétés du même groupe et n'est pas affilié à celles-ci et détient les parts à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur de parts** »). De manière générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs de parts qui ne pourraient autrement être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit d'effectuer un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR pour faire en sorte que ces parts, et tout autre « titre canadien »

(terme défini dans la LIR) détenu durant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix est effectué et des années d'imposition ultérieures soient considérés comme des immobilisations. Les porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs parts en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de parts i) qui est une « institution financière » aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ii) qui est une « institution financière déterminée », iii) qui a choisi d'établir ses résultats fiscaux canadiens dans une « monnaie fonctionnelle », iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé », ou v) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » à l'égard des parts, chacun de ces termes étant défini dans la LIR. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour déterminer les incidences fiscales pour eux qui découlent de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises dans le cadre du placement. De plus, le présent résumé ne porte pas sur la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR, sur une attestation fournie par un membre de la haute direction de la FPI au sujet de certaines questions factuelles et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC d'après les documents publics à leur disposition, en vigueur à la date du présent supplément de prospectus. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date du présent supplément de prospectus ou par une personne agissant pour son compte (les « **propositions fiscales** »). À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ni d'aucune modification apportée aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme proposée à l'heure actuelle, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation.

Le présent résumé ne prévoit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans des parts. De plus, les incidences en matière d'impôt sur le revenu et autres découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation particulière du porteur de parts. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale seulement et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal donné à un souscripteur éventuel de parts ni ne doit être interprété comme tel. Ainsi, un investisseur éventuel devrait consulter son propre conseiller en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts compte tenu de sa situation particulière.

Statut de la FPI

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

Selon des déclarations formulées par un dirigeant de la FPI concernant certains faits, la FPI a toujours été et devrait demeurer admissible à tout moment à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle ces faits se concrétiseront.

Si la FPI devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales décrites ci-après différeraient, à certains égards, de façon importante.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Dispositions relatives aux EIPD

Les dispositions relatives aux EIPD rendent imposables certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes cotées en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs comme si les revenus avaient été gagnés par une société imposable et distribués sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles s'appliquent seulement aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » (une « fiducie EIPD »), aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (une « société de personnes EIPD ») (termes définis dans la LIR) et à leurs investisseurs.

Une fiducie qui est un résident du Canada sera habituellement une fiducie EIPD pour une année d'imposition donnée pour l'application de la LIR si, à tout moment au cours de l'année d'imposition, les investissements faits dans la fiducie sont cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou à un autre marché public et la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (terme défini dans la LIR). Les biens hors portefeuille comprennent généralement certains investissements dans des biens immeubles situés au Canada et certains investissements dans des sociétés et des fiducies qui sont des résidents du Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens particuliers avec le Canada. Toutefois, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie EIPD pour une année d'imposition si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (terme défini dans la LIR) pour l'année en question (l'« **exception applicable aux FPI** ») (question traitée ci-après).

Si les dispositions relatives aux EIPD s'appliquent, les distributions des « gains hors portefeuille » d'une fiducie EIPD ne pourront pas être déduites du revenu net de celle-ci. Les gains hors portefeuille sont généralement définis comme un revenu attribuable à une entreprise qu'exploite la fiducie EIPD au Canada ou à un revenu (sauf certains dividendes) provenant de biens hors portefeuille et aux gains en capital imposables réalisés à la disposition de ces biens hors portefeuille. La fiducie EIPD doit elle-même payer l'impôt sur un montant correspondant à la somme de ces distributions non déductibles à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général combiné du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial qui s'applique aux sociétés canadiennes imposables. Les distributions non déductibles versées à un porteur de parts de la fiducie EIPD sont généralement réputées être des dividendes imposables que reçoit un tel porteur d'une société canadienne imposable. Ces dividendes réputés seront admissibles à titre de « dividendes déterminés » aux fins du mécanisme amélioré de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes offert en vertu de la LIR aux particuliers qui sont des résidents du Canada. Les distributions qui sont versées sous forme de remboursements de capital ne seront généralement pas assujetties à l'impôt en vertu des dispositions relatives aux EIPD.

Exception applicable aux FPI

Les fiducies qui satisfont aux critères de l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition sont exclues de la définition de fiducie EIPD prévue dans la LIR et ne sont donc pas assujetties aux dispositions relatives aux EIPD cette année-là.

Une fiducie doit remplir les cinq conditions suivantes pour être admissible à l'exception applicable aux FPI :

- a) à tout moment au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale au moment considéré de tous les « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient doit représenter au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment-là de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;

- b) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % de son revenu brut de FPI pour l'année d'imposition doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêts de prêts hypothécaires sur des biens immeubles ou réels et dispositions de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations;
- d) la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens qu'elle détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel qui constitue une immobilisation, un bien de revente admissible, de la trésorerie, un dépôt (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou 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 par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles ne doit être, à aucun moment au cours de l'année d'imposition, inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment pertinent;
- e) les placements qui y sont faits doivent être, à tout moment au cours de l'année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Les dispositions relatives aux EIPD renferment des règles précises permettant à une fiducie d'être admissible à l'exception applicable aux FPI si elle détient des biens réels indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires, dans la mesure où, sauf pour ce qui est des exigences en matière d'inscription à la cote ou de négociation, chacune de ces entités, dans l'hypothèse où elles constituent des fiducies, satisfait aux critères de l'exception applicable aux FPI.

L'exception applicable aux FPI prévue dans les dispositions relatives aux EIPD contient un certain nombre de conditions techniques, et on ne peut établir si la FPI peut se prévaloir d'une telle exception au cours d'une année d'imposition donnée qu'à la fin de cette année-là. Selon des déclarations formulées par un dirigeant de la FPI concernant certains faits, la FPI a pu se prévaloir de l'exception applicable aux FPI tout au long de 2019 et devrait continuer de pouvoir s'en prévaloir au cours de toutes les années d'imposition subséquentes. La FPI prévoit également que chaque filiale directe ou indirecte de la FPI aura été admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR) tout au long de 2019 et devrait continuer de l'être au cours de toutes les années d'imposition subséquentes. Le reste du présent résumé tient pour acquis que ces faits sont avérés. Si la FPI n'est pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier aux termes de l'exception applicable aux FPI ou cesse d'être admissible à ce titre, ou si chaque filiale directe ou indirecte de la FPI devait ne pas être admissible à titre de filiale exclue, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, différentes de manière importante et défavorable.

Régime fiscal de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, la FPI sera généralement assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la LIR sur son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année-là et sa quote-part du revenu de la Société en commandite Industriel pour l'exercice de la Société en commandite Industriel prenant fin au cours de l'exercice de la FPI ou coïncidant avec celui-ci, moins la tranche qu'elle déduit à l'égard des sommes qui ont été ou doivent être versées ou réputées avoir été ou devant être versées aux porteurs de parts durant l'année. Une somme sera considérée comme ayant été versée à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si la FPI la verse au porteur de parts au cours de l'année ou si celui-ci a le droit d'en exiger le paiement cette année-là.

En règle générale, les distributions versées à la FPI en sus de sa quote-part du revenu de la Société en commandite Industriel pour une période comptable entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de la Société en commandite Industriel pour la FPI correspondant au montant de cet excédent. Si, par conséquent, le prix de base rajusté des parts de la Société en commandite Industriel pour la FPI à la fin d'un exercice de la Société en commandite Industriel était autrement négatif, la FPI sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant dans l'année d'imposition au cours de laquelle l'exercice de la Société en commandite Industriel prend fin, et le prix de base rajusté de ses parts de la Société en commandite Industriel au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro.

Dans le cadre du calcul de son revenu aux fins de la LIR, la FPI peut déduire les frais administratifs raisonnables et les autres frais raisonnables qu'elle aura engagés en vue de gagner un revenu. Elle peut aussi déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle engage pour émettre des parts. La FPI peut déduire 20 % des frais liés à une émission pour une année d'imposition, au prorata si l'année d'imposition de la FPI est inférieure à 365 jours.

En raison de l'intention des fiduciaires de la FPI à l'heure actuelle, la FPI versera aux porteurs de parts des distributions d'un montant suffisant chaque année pour s'assurer qu'elle n'ait généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la LIR pour une année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables auxquels la FPI a droit). Si le revenu de la FPI pour une année d'imposition dépasse le total des distributions en espèces pour cette année-là, le revenu excédentaire pourra être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. La FPI déduira généralement le revenu devant être versé aux porteurs de parts, en espèces, sous forme de parts supplémentaires ou autrement, dans le calcul de son revenu imposable.

Un rachat en nature de parts et le transfert par la FPI de titres d'une filiale aux porteurs de parts qui demandent un rachat seront, dans chaque cas, traités comme une disposition par la FPI de titres d'une filiale en contrepartie d'un produit de disposition égal à la juste valeur marchande de tels titres. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de cette disposition est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des titres d'une filiale, selon le cas, et aux frais de disposition raisonnables.

La FPI ne peut attribuer aux porteurs de parts les pertes qu'elle a subies, mais elle peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si la FPI devait par ailleurs payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'elle réalise pour une année d'imposition, elle pourra, pour chaque année d'imposition, réduire l'impôt qu'elle doit payer (ou obtenir un remboursement d'impôt), le cas échéant, d'un montant établi en vertu de 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 au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser complètement l'impôt à payer par la FPI au cours de cette année d'imposition par suite du transfert de biens en nature en faveur des porteurs de parts qui demandent le rachat au moment du rachat de parts et du rachat en nature correspondant de titres d'une filiale par la FPI. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI dans le cadre d'un tel rachat pourrait, au gré du conseil des fiduciaires, être considérée comme des gains en capital ou un revenu payés au porteur de parts qui demande un rachat et être désignée comme les gains en capital ou le revenu de celui-ci. Les porteurs de parts qui demandent un rachat devront inclure dans leur revenu (à titre de revenu ou de gains en capital imposables) et la FPI pourra déduire, dans le calcul de son revenu, ce revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné. Toutefois, les propositions fiscales annoncées le 19 mars 2019, si elles sont adoptées dans la forme proposée, prévoient que la FPI ne sera généralement pas autorisée à déduire des sommes dans le calcul de son revenu à l'égard de ces gains en capital, sauf dans la mesure où les gains en capital sont réalisés par le porteur de parts qui demande un rachat (et qu'une règle similaire s'applique au revenu distribué à un porteur de parts qui demande un rachat).

Régime fiscal de la Société en commandite Industriel

L'exercice de la Société en commandite Industriel correspond à l'année civile. La Société en commandite Industriel devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent et, par conséquent, ne sera pas assujettie à l'impôt prévu par la LIR. De manière générale, chaque associé de la Société en commandite Industriel, y compris la FPI, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de la Société en commandite Industriel pour l'exercice de la Société en commandite Industriel prenant fin au cours de l'année d'imposition de l'associé ou coïncidant avec celle-ci, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de la Société en commandite Industriel sera calculé(e) pour chaque période comptable comme s'il s'agissait d'une personne résidente du Canada distincte.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, la Société en commandite Industriel peut, en général, se prévaloir de déductions à l'égard de ses frais d'administration et des autres frais raisonnables engagés dans le but de tirer un revenu, notamment les déductions pour amortissement disponibles. La Société en commandite Industriel a acquis certains biens dans le cadre d'une opération avec report d'impôt, aux termes de laquelle le coût fiscal de ces biens est inférieur à leur juste valeur marchande. Aux fins des déductions pour amortissement, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») de ces biens acquis par la Société en commandite Industriel correspondra à la FNACC des biens pour les cédants des immeubles initiaux immédiatement avant l'acquisition et non à la juste valeur marchande des biens. De plus, si un ou plusieurs de ces biens font l'objet d'une disposition, le gain constaté par la Société en commandite Industriel aux fins fiscales sera supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les biens à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Le revenu ou la perte de la Société en commandite Industriel pour une période comptable sera attribué à ses associés sur la base de leurs parts respectives de ce revenu ou de cette perte, comme le prévoit la convention de société en commandite de la Société en commandite Industriel, sous réserve des règles détaillées de la LIR. En règle générale, les distributions versées aux associés en sus du revenu de la Société en commandite Industriel pour une période comptable entraîneront une réduction correspondante du prix de base rajusté des parts de la Société en commandite Industriel qu'ils détiennent, comme il est indiqué ci-dessus.

Les filiales américaines constitueront des « sociétés étrangères affiliées » (les « **sociétés étrangères affiliées** ») et des « sociétés étrangères affiliées contrôlées » (les « **sociétés étrangères affiliées contrôlées** ») de la Société en commandite Industriel aux fins de la LIR.

Le revenu gagné par les sociétés étrangères affiliées contrôlées constituera un « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (le « **REAB** ») aux fins de la LIR. Le REAB gagné au cours d'une année d'imposition donnée d'une société étrangère affiliée contrôlée doit, dans la mesure de la part de la Société en commandite Industriel dans ce REAB, être inclus dans le calcul du revenu de la Société en commandite Industriel pour son exercice au cours duquel se termine l'année d'imposition de la société étrangère affiliée contrôlée, sous réserve d'une déduction au titre de l'« impôt étranger accumulé » majoré calculée conformément à la LIR, peu importe que la Société en commandite Industriel reçoive réellement ou non une distribution de REAB au cours de cet exercice. Le prix de base rajusté, pour la Société en commandite Industriel, de ses actions de Dream Industrial US Holdings Inc. sera majoré du montant net ainsi inclus dans le revenu de la Société en commandite Industriel. Au moment où la Société en commandite Industriel recevra un dividende constitué de sommes qui avaient été auparavant incluses dans son revenu à titre de REAB, ce dividende ne sera effectivement pas imposable pour la Société en commandite Industriel et il y aura une réduction correspondante du prix de base rajusté, pour la Société en commandite Industriel, de ses actions de Dream Industrial US Holdings Inc.

Les conseillers juridiques ont été informés qu'il est prévu qu'en général, le REAB (sauf celui qui résulte des variations de taux de change) soit entièrement distribué par les sociétés étrangères affiliées contrôlées au moment où il est gagné ou reçu, et sera attribué à la FPI à titre de revenu tiré de biens, conformément au ratio de partage du revenu net de la Société en commandite Industriel.

Imposition des porteurs de parts

Distributions sur les parts

En règle générale, un porteur de parts devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI prenant fin au plus tard à la fin de l'année d'imposition en cause du porteur de parts, notamment les gains en capital imposables nets (déterminés aux fins de la LIR), qui est payée ou payable ou qui est réputée être payée ou payable à ce porteur de parts au cours de l'année d'imposition en question, que cette somme soit reçue ou non au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement.

La tranche non imposable des gains en capital nets de la FPI qui est payée ou payable ou réputée être payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le revenu de ce porteur de parts pour l'année. Les autres sommes en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de la FPI qui sont payées ou payables ou réputées être payées ou payables par la FPI à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition, y compris la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts aux termes du RAPRD, ne seront généralement pas incluses dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Le porteur de parts sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts la tranche de toute somme (sauf le produit de disposition relatif au 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 il réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement négatif.

À la condition que la FPI fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et des dividendes imposables reçus ou réputés reçus à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables et de sources étrangères telles qu'elles sont payées ou payables ou réputées payées ou payables par la FPI aux porteurs de parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles dans les mains des porteurs de parts aux fins de la LIR, et les porteurs de parts pourraient avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard des impôts étrangers payés par la FPI. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts au moyen des gains en capital imposables nets de la FPI, ces sommes seront réputées, aux fins de l'impôt, avoir été reçues par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gains en capital imposables et elles seront assujetties aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, elles seront assujetties aux dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles à l'égard des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu par la partie IV de la LIR à l'égard des porteurs de parts qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (sauf des fiducies) ou pour leur compte, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable à l'égard des porteurs de parts qui sont des sociétés. Un porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (terme défini dans la LIR) tout au long de son année d'imposition pourrait également devoir payer un impôt remboursable supplémentaire sur une partie de son revenu de placement, y compris les gains en capital imposables. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application potentielle de ces dispositions.

Certains dividendes imposables reçus par des particuliers d'une société résidente du Canada donneront droit à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont effectuées, notamment si le dividende provient d'un revenu imposé au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit pourrait s'appliquer aux distributions effectuées par la FPI en faveur des porteurs de parts au moyen de dividendes déterminés qui proviennent d'une société résidente du Canada, dans la mesure où la FPI fait la désignation appropriée pour que de tels dividendes déterminés soient réputés reçus par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse les dividendes fasse la désignation appropriée pour que ces dividendes imposables soient traités comme des dividendes déterminés.

Dispositions de parts

À la disposition, réelle ou réputée, d'une part par un porteur de parts, dans le cadre d'un rachat ou autrement, le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition par rapport au total du prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les sommes payables par la FPI qui doivent autrement être incluses dans le revenu du porteur de parts (telles que les sommes désignées comme étant payables par la FPI à un porteur de parts qui demande un rachat au moyen des gains en capital ou du revenu de la FPI, comme il est indiqué ci-dessus).

Aux fins du calcul du prix de base rajusté de parts pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, on établit une moyenne entre le coût de la part nouvellement acquise et le prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra toutes les sommes versées par le porteur de parts à l'égard de la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour un porteur de parts, de parts reçues au lieu d'une distribution en espèces du revenu de la FPI correspondra au montant de cette distribution effectuée au moyen de l'émission de ces parts. Le coût des parts acquises dans le cadre du réinvestissement de distributions aux termes du RRD correspondra au montant du réinvestissement. Aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté global de la totalité des parts d'un porteur de parts ne découlera de la réception de la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts dans le cadre du RRD. Toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.

Si le prix de rachat de parts est réglé au moyen d'une distribution en nature de titres d'une filiale aux porteurs de parts, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande des biens ainsi distribués, moins le revenu ou le gain en capital que réalise la FPI par suite du rachat de ces parts, dans la mesure où la FPI attribue le revenu ou le gain en capital en question au porteur de parts qui demande le rachat. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par la FPI par suite du rachat de parts est ainsi attribué par la FPI, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt sur le revenu, le revenu et la tranche imposables du gain en capital ainsi attribué. Le coût du titre d'une filiale distribué par la FPI à un porteur de parts lors d'un rachat de parts correspondra généralement à la juste valeur marchande du titre d'une filiale au moment de la distribution.

Imposition des gains en capital

La moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur de parts à la disposition, réelle ou réputée, d'une part et le montant de tout gain en capital imposable net attribué par la FPI à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le revenu du porteur à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur de parts dans le cadre d'une disposition, réelle ou réputée, de parts doit généralement être déduite des gains en capital imposables du porteur de parts pour l'année. Les pertes en capital déductibles en excédent des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts au cours d'une année d'imposition peuvent être reportées rétrospectivement et déduites au cours des trois années d'imposition précédentes ou reportées prospectivement et déduites des gains en capital imposables nets au cours de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la LIR.

Si un porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital subie par celui-ci dans le cadre de la disposition sera généralement réduite du montant de tout dividende reçu par la FPI auparavant attribué par la FPI au porteur de parts, dans la mesure et dans les circonstances prescrites par la LIR. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Impôt minimum de remplacement

En général, le revenu net de la FPI, versé ou payable ou réputé versé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) et qui est désigné à titre de dividende imposable ou de gain en capital imposable net, et les gains en capital réalisés à la disposition de parts peuvent faire croître l'impôt minimum de remplacement que ce porteur doit payer.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis des conseillers juridiques, d'après les déclarations de la FPI concernant certaines questions d'ordre factuel et sous réserve des réserves et hypothèses mentionnées à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », si elles étaient émises à la date des présentes, les parts constitueraient des « placements admissibles » en vertu de la LIR pour les régimes. Si la FPI cesse d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la LIR et que les parts cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (ce qui inclut la TSX), les parts ne constitueront pas des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes. Il se pourrait que les titres d'une filiale reçus par suite d'un rachat en nature de parts ne constituent pas des placements admissibles pour les régimes, et cela pourrait donner lieu à des incidences défavorables pour ce régime ou pour le rentier, le bénéficiaire, le titulaire ou le souscripteur de celui-ci. Par conséquent, les régimes qui détiennent des parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre une décision au sujet de l'exercice des droits de rachat afférents à leurs parts.

Malgré ce qui précède, une part qui est détenue par une fiducie régie par un REER, un FERR, un REEE, un REEI ou un CELI (chacun, un « régime déterminé ») peut néanmoins constituer un « placement interdit » (au sens de l'article 207.01 de la LIR) pour un régime déterminé, auquel cas le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, du régime déterminé pourrait être assujéti à l'impôt de pénalité prévu par la LIR. De manière générale, une part ne constituera pas un placement interdit pour un régime déterminé si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, selon le cas, du régime déterminé n'a pas de lien de dépendance avec la FPI aux fins de la LIR et ne détient pas une « participation notable » (au sens du paragraphe 207.01(4) de la LIR) dans la FPI. De plus, une part qui est un « bien exclu » (au sens de l'article 207.01 de la LIR) ne constituera pas un placement interdit pour un régime déterminé. Les titulaires, les rentiers et les souscripteurs de régimes déterminés devraient consulter leur conseiller en fiscalité au sujet de l'application de ces règles compte tenu de leur situation particulière.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 15 avril 2019.

Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, la FPI a effectué les placements et les distributions de parts et de titres convertibles en parts suivants.

Le 13 février 2019, la FPI a réalisé un placement par voie de prise ferme à l'égard de 13 800 000 parts au prix de 10,45 \$ chacune, pour un produit brut totalisant 144 210 000 \$. Les 13 800 000 parts comprenaient les parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation octroyée aux preneurs fermes.

Le 29 juin 2018, la FPI a réalisé un placement par voie de prise ferme à l'égard de 13 915 000 parts au prix de 10,35 \$ chacune, pour un produit brut totalisant 144 020 250 \$. Les 13 915 000 parts comprenaient les parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation octroyée aux preneurs fermes.

La FPI distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RAPRD et aux régimes semblables au RAPRD prévus dans la convention de société en commandite de la Société en commandite Industriel. Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, la FPI a émis 3 144 460 parts conformément au RAPRD et à ces régimes semblables au RAPRD. Les parts distribuées aux termes du RAPRD et à ces régimes semblables au RAPRD sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions. Les porteurs de parts qui participent au RAPRD ou à ces régimes semblables au RAPRD reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement correspondant à 3,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de parts supplémentaires.

La FPI a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction ainsi qu'à certains de ses consultants et à leurs employés respectifs. Des parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus, la FPI a émis 103 066 parts aux termes de ce régime.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DIR.UN ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des parts publiés ainsi que le volume des opérations à la TSX pour chaque mois au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent supplément de prospectus.

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Avril 2018	10,22	9,46	5 208 170
Mai 2018	10,96	10,05	4 306 057
Juin 2018	10,98	10,24	4 660 711
Juillet 2018	10,71	10,26	4 677 658
Août 2018.....	10,54	9,90	4 222 562
Septembre 2018.....	10,53	9,99	6 971 206
Octobre 2018.....	10,15	9,25	5 231 273
Novembre 2018.....	10,23	9,54	4 315 432
Décembre 2018.....	10,18	9,37	5 871 780
Janvier 2019	10,93	9,32	6 493 589
Février 2019	11,27	10,39	9 289 813
Mars 2019.....	12,06	11,06	19 618 355
Jusqu'au 16 avril 2019.....	12,09	11,48	3 985 065

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre notice annuelle de 2018, notre rapport de gestion de 2018, le présent prospectus et d'autres documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des parts.

Rien ne garantit que des acquisitions seront réalisées et une dilution par part pourrait se produire

Le présent placement n'est pas conditionnel à la clôture des acquisitions des actifs dont il est question à la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées ». Bien que nous en soyons actuellement à un stade avancé de nos négociations exclusives au sujet de l'acquisition de ces actifs et que nous ayons conclu des ententes définitives à l'égard de deux des actifs situés dans la région du Grand Toronto et de l'actif du Midwest américain, nous n'avons pas encore conclu d'entente définitive aux fins de l'achat de l'actif d'Ottawa. Rien ne garantit que nos vérifications diligentes et négociations à l'égard des actifs mentionnés à la rubrique « Faits récents – Discussions et ententes actuelles au sujet d'acquisitions et d'aliénations proposées » aboutiront à la conclusion d'une entente définitive (ou, dans le cas d'actifs sous contrat, à la renonciation à faire appliquer notre condition de vérification diligente) ou qu'aucune assurance puisse être donnée quant aux modalités ou au calendrier d'acquisition de ces actifs. Si la clôture d'une ou de plusieurs de ces acquisitions n'a pas lieu, la tranche applicable du produit net tiré du présent placement pourrait être affectée au financement d'autres acquisitions, au remboursement partiel du solde impayé sur notre facilité de crédit existante et aux besoins généraux de la FPI. Même s'il est prévu que le produit net tiré de la vente de parts aux termes du présent prospectus sera affecté comme il est indiqué à la rubrique « Emploi du produit », si une tranche de celui-ci demeure non investie dans l'attente de son affectation ou sert à réduire une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait avoir un effet de dilution par part sur notre résultat net et d'autres mesures que nous utilisons.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives aux parts faisant l'objet du présent placement seront examinées pour notre compte par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour ce qui est des questions liées au droit des valeurs mobilières, et par PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour ce qui est des questions liées à la fiscalité, et pour le compte des preneurs fermes par Torys LLP.

En date des présentes, les associés et autres avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, de PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, et de Torys LLP, en tant que groupe, sont respectivement propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI ou des sociétés du même groupe ainsi que des personnes qui ont un lien avec elle.

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

L'auditeur de la FPI est PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés, à Toronto, en Ontario, et cet auditeur est indépendant conformément au code de déontologie des CPA de Comptables Professionnels Agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts est Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario.

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 présent prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, 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. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA

Brian Pauls, notre chef de la direction et fiduciaire de la FPI, réside à l'extérieur du Canada. M. Pauls a désigné la Fiducie de placement immobilier industriel Dream, située au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1, Canada, comme mandataire aux fins de signification au Canada. Les souscripteurs doivent savoir qu'il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter les jugements rendus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée ou prorogée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si elle a désigné un mandataire aux fins de signification.

GLOSSAIRE

Lorsqu'ils sont utilisés dans le présent supplément de prospectus, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada.

« **billets** » désigne les billets à ordre, les obligations, les débetures ou d'autres titres d'emprunt similaires émis par un particulier, une personne morale, une société de personnes, une société en commandite, une coentreprise, une fiducie ou un organisme sans personnalité morale, la Couronne ou l'un de ses organismes ou toute autre entité reconnue par la loi.

« **CDS** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

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

« **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de la FPI.

« **conseillers juridiques** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 17 avril 2019 qui est intervenue entre la FPI et les preneurs fermes.

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI datée du 5 mai 2014, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion.

« **dispositions relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD.

« **EIPD** » désigne une fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée aux fins de la LIR.

« **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique, leurs territoires, leurs possessions ou les autres régions de leur ressort et tout état des États-Unis ainsi que le District de Columbia.

« **exception applicable aux FPI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut de la FPI – Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier » – Exception applicable aux FPI ».

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

« **filiale** » désigne une « filiale » au sens du Règlement 45-106.

« **FNACC** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la Société en commandite Industriel ».

« **FPI** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **gain en capital imposable** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des gains en capital ».

« **immeubles initiaux** » désigne les immeubles productifs de revenu initiaux que la Société en commandite Industriel a acquis, directement ou indirectement, le 4 octobre 2012, date de la conclusion de notre premier appel public à l'épargne.

« **jour ouvrable** » désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques canadiennes sont généralement ouvertes à Toronto, en Ontario, pour les opérations bancaires.

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, et le *Règlement de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, selon le cas.

« **Loi de 1933** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **notice annuelle de 2018** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **option de surallocation** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **parts** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **parts de fiducie spéciales** » désigne des participations dans la FPI (sauf les parts) autorisées aux termes de la déclaration de fiducie et émises en faveur d'un porteur de titres échangeables contre des parts.

« **parts de FPI** » désigne, collectivement, les parts et les parts de fiducie spéciales.

« **parts différées** » désigne les parts de fiducie différées et les parts de fiducie à revenu différé émises aux termes du régime d'intéressement sous forme de parts différées.

« **personne qui a un lien** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **porteurs de parts** » désigne des porteurs des parts, mais l'expression « **porteurs de parts de FPI** » désigne l'ensemble des porteurs des parts de FPI.

« **preneurs fermes** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **propositions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **prospectus** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent supplément de prospectus.

« **rapport de gestion de 2018** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **RAPRD** » désigne notre régime d'achat de parts et de réinvestissement des distributions aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement les distributions en espèces effectuées à l'égard de ces parts dans des parts supplémentaires et d'acheter, s'ils le souhaitent, des parts supplémentaires en espèces.

« **REAB** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la Société en commandite Industriel ».

« **REEE** » désigne un régime enregistré d'épargne-études.

« **REEI** » désigne un régime enregistré d'épargne-invalidité.

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

« **régime d'intéressement sous forme de parts différées** » désigne le régime d'intéressement sous forme de parts différées de la FPI.

« **régimes** » désigne, collectivement, les fiducies régies par des REER, des FERR, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des REEI, des CELI et des REEE en vertu de la LIR.

« **Règlement 45-106** » désigne le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la FPI ».

« **rentier** » désigne un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur.

« **RUIM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **Rule 144A** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement ».

« **société du même groupe** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le Règlement 45-106.

« **Société en commandite Industriel** » désigne Dream Industrial LP, société en commandite établie en vertu des lois de la province d'Ontario dont Dream Industrial (GP) Inc. est le commandité.

« **sociétés étrangères affiliées contrôlées** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la Société en commandite Industriel ».

« **sommaire des modalités** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **superficie locative brute** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « La FPI ».

« **taux de capitalisation** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents – Portefeuille visé par l'acquisition ».

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou d'autres titres de la Société en commandite Industriel ou les billets ou d'autres titres d'une filiale de la Société en commandite Industriel désignés à l'occasion par notre conseil des fiduciaires.

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

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 17 avril 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 chaque province du Canada.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ALIYAH MOHAMED

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) CHARLES VINEBERG

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DAVID SWITZER

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) MARK EDWARDS

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) DAN SHEREMETO

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE

PARTENAIRES EN GESTION DE PATRIMOINE ECHELON INC.

Par : (signé) ROB SUTHERLAND

GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.

Par : (signé) PAUL BISSETT

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DENNIS KUNDE

dream 
industrial REIT