Le présent prospectus préalable de base simplifié a été déposé dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus préalable de base simplifié. À moins qu'une dispense de l'obligation de remettre un prospectus n'ait été accordée ou ne soit applicable par ailleurs, ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.

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. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte ou au bénéfice de ces personnes, à moins qu'ils ne soient inscrits aux termes de la Loi de 1933 ou qu'une dispense des exigences d'inscription aux termes de cette loi et de la législation en valeurs mobilières applicable d'un État ne soit disponible. Voir la rubrique « Mode de placement ».*

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. *On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du Fonds de placement immobilier Cominar, au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, au www.sedar.com.*

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission Le 9 septembre 2019

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
1 500 000 000 $
Parts
Titres d'emprunt
Bons de souscription
Reçus de souscription

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») peut, à l'occasion, offrir en vente et émettre : (i) des parts du FPI (les « **parts** »); (ii) des titres d'emprunt non garantis du FPI, y compris, sans limitation, des débentures non garanties de premier rang du FPI et des débentures convertibles subordonnées et non garanties du FPI (collectivement, les « **titres d'emprunt** »); (iii) des bons de souscription de parts ou de titres d'emprunt (collectivement, les « **bons de souscription** »); (iv) des reçus de souscription permettant au porteur de recevoir, à la satisfaction de certaines conditions de libération et sans contrepartie additionnelle, des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription (collectivement, les « **reçus de souscription** », et collectivement avec les parts, les titres d'emprunt et les bons de souscription, les « **titres** »); ou (v) toute combinaison de ces titres, dont le prix d'offre peut atteindre au total 1 500 000 000 $ (ou l'équivalent, à la date d'émission, dans une ou plusieurs autres monnaies, selon le cas), à tout moment pendant la période de 25 mois de validité du présent prospectus préalable de base simplifié (avec ses modifications, le cas échéant, le présent « **prospectus** »). Les titres peuvent être offerts séparément ou ensemble, en un nombre, à des prix et selon des modalités devant être déterminés selon la conjoncture du marché au moment de la vente et devant être indiqués dans un ou plusieurs suppléments de prospectus (collectivement ou individuellement, selon le cas, un « **supplément de prospectus** »).

Les modalités variables spécifiques de chaque placement de titres seront précisées dans le supplément de prospectus applicable et incluront, sans limitation et s'il y a lieu : (i) dans le cas des parts, le nombre de parts offertes et le prix d'offre (ou la manière dont le prix d'offre est déterminé si les parts sont offertes à prix non fixe); (ii) dans le cas des titres d'emprunt, la désignation des titres d'emprunt, le capital total des titres d'emprunt offerts, la monnaie ou l'unité monétaire avec lesquelles les titres d'emprunt peuvent être achetés, la date d'échéance, le taux d'intérêt ou le mode de détermination du taux d'intérêt, la ou les dates du versement de l'intérêt, les coupures autorisées, le prix d'offre (au pair, à escompte ou à prime), toute limitation du capital total des titres d'emprunt de la série qui est offerte, la date d'émission et la date de remise, les engagements, les cas de défaut, les dispositions relatives au rachat, les droits d'échange ou de conversion se rattachant aux titres d'emprunt, les dispositions relatives au remboursement, ainsi que toute autre modalité propre aux titres d'emprunt; (iii) dans le cas des bons de souscription, le prix d'offre (ou la manière dont le prix d'offre est déterminé si les bons de souscription sont offerts à prix non fixe), la désignation, le nombre et les modalités des parts ou des titres d'emprunt achetables à l'exercice des bons de souscription, toute modalité d'ajustement du nombre, le prix d'exercice, les dates et les périodes d'exercice, ainsi que toute autre modalité propre aux bons de souscription; et (iv) dans le cas des reçus de souscription, le prix d'offre (ou la manière dont le prix d'offre est déterminé si les reçus de souscription sont offerts à prix non fixe), les modalités d'échange des reçus de souscription contre des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas, ainsi que toute autre modalité propre aux reçus de souscription. Un supplément de prospectus peut inclure d'autres modalités relatives aux titres qui n'entrent pas dans les options ou les paramètres décrits dans le présent prospectus.

Le calcul de la valeur en dollars des titres d'emprunt placés aux termes du présent prospectus et de tout supplément de prospectus sera fondé sur le capital total des titres d'emprunt émis par le FPI, sauf si les titres d'emprunt sont émis à l'origine avec un escompte d'émission, auquel cas la valeur en dollars est calculée sur le fondement du produit brut que reçoit le FPI.

Tous les renseignements qui peuvent être omis du présent prospectus conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables seront inclus dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs ou aux acquéreurs avec le présent prospectus. Chaque supplément de

(suite à la page suivante)

prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus et uniquement pour les besoins du placement des titres auxquels se rapporte le supplément de prospectus.

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société régi par les lois de la province de Québec. Son siège social est situé au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1.

Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les titres ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurés aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.

Le FPI peut vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers qui les souscrivent pour leur propre compte, ou les vendre par leur entremise, et il peut également vendre les titres à un ou à plusieurs acquéreurs ou souscripteurs directement ou par l'entremise de placeurs pour compte désignés par le FPI. Le supplément de prospectus relatif à un placement de titres en particulier précisera le nom de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, s'il y a lieu, dont les services ont été retenus ou qui a été désigné par le FPI dans le cadre du placement des titres et énoncera les modalités du placement des titres, le mode de placement des titres, y compris, s'il y a lieu, le produit net revenant au FPI et, dans la mesure où elles sont pertinentes, les commissions, les décotes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte et toute autre modalité importante du mode de placement. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre de une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou non fixes. S'ils sont offerts à des prix non fixes, les titres peuvent être offerts aux cours en vigueur au moment de la vente ou à des prix négociés avec les souscripteurs ou les acquéreurs au moment de la vente, ces prix pouvant varier d'un souscripteur ou d'un acquéreur à l'autre et pendant la période de placement des titres. Si les titres sont offerts à des prix non fixes, la rémunération des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte augmentera ou diminuera dans la mesure où le prix global payé pour les titres par les souscripteurs ou les acquéreurs est supérieur ou inférieur au produit brut payé par les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte au FPI. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Dans le cadre d'un placement des titres (sauf indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent), les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des attributions excédentaires ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des titres offerts à un niveau supérieur à celui qui se serait autrement formé sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les parts en circulation sont inscrites et négociées à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « CUF.UN ». Le 6 septembre 2019, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 12,47 $.

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres d'emprunt, les bons de souscription et les reçus de souscription ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse. Il n'existe actuellement aucun marché sur lequel les titres d'emprunt, les bons de souscription ou les reçus de souscription peuvent être vendus. Ainsi, les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres achetés aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des titres sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

Le cours des titres pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions de liquidités dans l'avenir, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les titres est assujetti à un certain nombre de risques et de considérations d'investissement que tout souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, un placement de titres sera subordonné à l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI.

L'un des fiduciaires du FPI réside à l'extérieur du Canada et a nommé le FPI à titre de mandataire aux fins de signification au Canada. Les acquéreurs doivent savoir qu'il pourrait être impossible pour les investisseurs de faire exécuter des jugements obtenus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée, prorogée ou par ailleurs organisée sous le régime de la législation d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si la personne a désigné un mandataire aux fins de signification.

Aucun preneur ferme, courtier ou placeur pour compte n'a participé à l'établissement du présent prospectus ni n'a examiné son contenu de quelque manière que ce soit.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
GLOSSAIRE	5
LE FPI	8
FAITS RÉCENTS	8
EMPLOI DU PRODUIT	8
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS	9
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT	13
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION	15
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION	16
NOTES	18
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS	19
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	19
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	19
MODE DE PLACEMENT	20
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	21
FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	21
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	31
AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES DES PARTS ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES	31
INTÉRÊTS DES EXPERTS	32
EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES ÉTRANGÈRES	32
DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	32
ATTESTATION DU FPI	A-1

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Dans le présent prospectus (au sens attribué à ce terme ci-après), à moins d'indication contraire, le terme « **dollars** » et le symbole « **$** » désignent des dollars canadiens. Sauf indication contraire, les références aux immeubles du FPI (au sens attribué à ce terme ci-après) incluent certains immeubles polyvalents, à tours ou à bâtiments multiples ou à plusieurs phases reclassés à l'occasion par le FPI.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Tous les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs comprennent, sans limitation, l'accès aux capitaux et au financement par emprunt, les répercussions de la conjoncture économique et commerciale, les risques associés à la propriété de biens immobiliers, y compris les changements climatiques, la concurrence au sein du secteur, l'inflation, la variation des taux de change et des taux d'intérêt, les risques associés à l'acquisition, à l'aliénation ou au développement futurs d'immeubles, le recrutement et le maintien en poste d'employés et de dirigeants, les nouvelles lois et/ou les nouveaux règlements, le respect des lois et des règlements sur l'environnement, l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, les limites imposées aux activités du FPI, les pertes générales non assurées, les conflits d'intérêts potentiels, les menaces pour la sécurité et la dépendance envers la technologie ainsi que le risque lié à la cybersécurité y afférent. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus.

Le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants, dont la liste n'est cependant pas exhaustive, sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le rendement du capital investi dans les projets de développement et dans des projets d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt et l'accès du FPI aux capitaux et aux marchés des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, selon le cas, y compris en raison des risques liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme de développement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés, à la

réglementation gouvernementale, ainsi que des risques associés à la dépendance à l'égard des notes de crédit, des risques de crédit propres au FPI et des risques liés aux dettes de rang supérieur du FPI, à la subordination structurelle des débentures non garanties (au sens attribué à ce terme ci-après) et aux restrictions relatives aux activités du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du présent prospectus. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés sont valables uniquement à la date du présent prospectus ou à la date indiquée dans les documents qui sont intégrés dans les présentes par renvoi, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le FPI publie des directives et des rapports sur certaines mesures non définies par les IFRS (au sens défini ci-après), notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice net ajusté », les « fonds provenant de l'exploitation », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés », les « flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés », les « frais d'administration du FPI ajustés » et les « ajustements pour la quote-part détenue dans les coentreprises », auxquelles il a recours pour évaluer sa performance. Étant donné que les mesures non définies par les IFRS n'ont pas de définition normalisée et qu'elles peuvent différer des mesures similaires présentées par d'autres entités, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que de telles mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures définies par les IFRS les plus semblables, et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'à ces dernières. L'information requise est présentée dans les rubriques traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1 (téléphone : 418-681-8151); on peut également les obtenir par voie électronique sous le profil du FPI sur SEDAR, au *www.sedar.com*.

Les documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

(i) la notice annuelle (la « **notice annuelle** ») du FPI datée du 29 mars 2019 (la « **notice annuelle de 2018** »);

(ii) les états financiers consolidés audités du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ces états (les « **états financiers de 2018** »);

(iii) le rapport de gestion (le « **rapport de gestion** ») du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (le « **rapport de gestion de 2018** »);

(iv) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2019, ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de juin 2019** »);

(v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre clos le 30 juin 2019 (le « **rapport de gestion de juin 2019** »);

(vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 31 mars 2019 (la « **circulaire de mars 2019** ») relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-après) tenue le 15 mai 2019.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles) déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada après la date du présent prospectus mais avant la fin du placement aux termes de tout supplément au présent prospectus (un « **supplément de prospectus** ») sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles), les notices annuelles, les états financiers annuels, le rapport de l'auditeur sur ceux-ci et le rapport de gestion connexe, les rapports financiers intermédiaires et les rapports de gestion connexes, les circulaires de sollicitation de procurations, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les autres documents devant être intégrés par renvoi dans les présentes aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables et qui sont déposés par le FPI auprès d'une commission des valeurs mobilières ou d'une autorité similaire au Canada après la date du présent prospectus, pendant la période de 25 mois de validité du présent prospectus, sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus dans la mesure où les lois applicables l'exigent.

Lorsque, pendant la durée de validité du présent prospectus, de nouveaux rapports financiers intermédiaires et rapports de gestion connexes du FPI sont déposés auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, les rapports financiers intermédiaires antérieurs du FPI et les rapports de gestion connexes déposés en dernier lieu sont réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins des ventes et des placements ultérieurs de titres (au sens attribué à ce terme ci-après) effectués aux termes des présentes. Lorsque, pendant la durée de validité du présent prospectus, de nouveaux états financiers annuels et le rapport de gestion connexe du FPI sont déposés auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, les états financiers annuels antérieurs du FPI et le rapport de gestion connexe ainsi que les rapports financiers intermédiaires antérieurs du FPI et les rapports de gestion connexes déposés en dernier lieu sont réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins des ventes et des placements ultérieurs de titres effectués aux termes des présentes. Lorsque, pendant la durée de validité du présent prospectus, une nouvelle notice annuelle du FPI est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, malgré toute stipulation contraire des présentes, les documents suivants sont réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins des ventes et des placements ultérieurs de titres effectués aux termes des présentes : (i) la notice annuelle antérieure; (ii) les déclarations de changement important déposées par le FPI avant la fin de l'exercice à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; (iii) les déclarations d'acquisition d'entreprise déposées par le FPI pour des acquisitions réalisées avant le début de l'exercice à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; et (iv) les circulaires de sollicitation de procurations du FPI déposées avant le début de l'exercice du FPI à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée. Lorsque, pendant la durée de validité du présent prospectus, une nouvelle circulaire de sollicitation de procurations préparée en vue d'une assemblée générale annuelle du FPI est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, la circulaire de sollicitation de procurations de la direction antérieure établie en vue d'une assemblée générale annuelle du FPI est réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins des ventes et des placements ultérieurs de titres effectués aux termes des présentes.

Un supplément de prospectus énonçant les modalités variables précises d'un placement de titres sera remis aux acquéreurs ou aux souscripteurs des titres en question avec le présent prospectus et sera réputé intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus uniquement pour les besoins du placement des titres faisant l'objet de ce supplément de prospectus.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans les présentes ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus.

GLOSSAIRE

Les termes suivants, qui sont utilisés dans le présent prospectus, ont le sens qui leur est attribué ci-dessous.

« **acte de fiducie** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des titres d'emprunt ».

« **bénéfice distribuable** » : le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI, calculé de la manière énoncée sous la rubrique « Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution » à la page 33 de la notice annuelle de 2018.

« **bon de souscription** » : un bon de souscription de parts ou de titres d'emprunt.

« **circulaire de mars 2019** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **contrat de fiducie** » : le contrat de fiducie conclu en date du 31 mars 1998 et régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel le FPI a été établi, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **date de distribution** » : le 15e jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile.

« **DBRS** » : DBRS Limited.

« **débentures de série 11** » : les débentures non garanties de premier rang de série 11 à 4,5 % du FPI échéant le 15 mai 2024.

« **débentures non garanties** » : collectivement, les débentures non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % du FPI échéant le 4 décembre 2019, les débentures non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % du FPI échéant le 2 novembre 2020, les débentures non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % du FPI échéant le 27 juillet 2020, les débentures non garanties de premier rang de série 8 à 4,25 % du FPI échéant le 8 décembre 2021, les débentures non garanties de premier rang de série 9 à 4,164 % du FPI échéant le 1er juin 2022, les débentures non garanties de premier rang de série 10 à 4,247 % du FPI échéant le 23 mai 2023 et les débentures de série 11.

« **direction** » : la direction du FPI.

« **EIPD** » : une fiducie qui est une « entité intermédiaire de placement déterminée », au sens de la Loi de l'impôt.

« **états financiers de 2018** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **états financiers de juin 2019** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété des parts – Régime fiscal ».

« **facilité de crédit renouvelable non garantie de 2014** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Faits récents ».

« **facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Faits récents ».

« **famille Dallaire** » : la succession et l'épouse de feu Jules Dallaire, les enfants de feu Jules Dallaire, à savoir Michel Dallaire, Linda Dallaire, Sylvie Dallaire et Alain Dallaire, et leurs fiducies reliées.

« **fiduciaire** » : un fiduciaire du FPI.

« **fiduciaire pour les débentures** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des titres d'emprunt ».

« **fonds entiercés** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des reçus de souscription ».

« **FPI** » : le Fonds de placement immobilier Cominar, sauf indication contraire dans les présentes.

« **groupe** » : a le sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée.

« **Groupe Dallaire** » : Groupe Dallaire Inc.

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board, et qui sont appliqués par le Conseil des normes comptables des comptables professionnels agréés du Canada, comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes, dans leur version modifiée à l'occasion.

« **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **liens** » : a le sens attribué à ce terme dans la LCSA, sauf sous la rubrique « Questions d'ordre juridique ».

« **Loi de 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée, le cas échéant.

« **Loi de l'impôt sur le revenu** » ou « **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée, le cas échéant.

« **notice annuelle** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **part** » : une unité de participation dans le FPI.

« **plan de réinvestissement des distributions** » ou « **PRD** » : le plan de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Plan de réinvestissement des distributions » à la page 37 de la notice annuelle de 2018.

« **plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » : le plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, comme il est décrit à l'annexe A de la circulaire de mars 2019.

« **porteur de parts** » : un porteur de parts du FPI.

« **prospectus** » : le présent prospectus préalable de base simplifié du FPI daté du 9 septembre 2019.

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

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

« **rapport de gestion de juin 2019** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **reçu de souscription** » : un reçu de souscription permettant au porteur de recevoir, à la satisfaction de certaines conditions de libération et sans contrepartie additionnelle, des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription.

« **région d'Ottawa** » : la ville d'Ottawa, y compris, pour les besoins du présent prospectus, la région de Gatineau.

« **région de Montréal** » : la région généralement connue comme étant le Grand Montréal, qui comprend la ville de Laval, la Rive-Nord de Montréal et la Rive-Sud de Montréal.

« **région de Québec** » : la région généralement connue comme étant la Communauté métropolitaine de Québec.

« **règle 144A** » : la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933.

« **règles relatives aux EIPD** » : les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur l'imposition des EIPD et de leurs porteurs de parts.

« **rentier** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de parts – Responsabilité des porteurs de parts ».

« **SEDAR** » : le Système électronique de données, d'analyse et de recherche des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

« **supplément de prospectus** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **titres** » : collectivement, les parts, les titres d'emprunt, les bons de souscription et les reçus de souscription.

« **titres d'emprunt** » : les titres d'emprunt non garantis du FPI.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

LE FPI

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie le 31 mars 1998 et régi par les lois de la province de Québec.

Le FPI est propriétaire et gestionnaire d'un portefeuille diversifié composé d'immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés principalement dans la province de Québec et dans la région d'Ottawa. Au 6 septembre 2019, le FPI était propriétaire de 333 immeubles, dont 204 étaient situés dans la région de Montréal, 110, dans la région de Québec et 19, dans la région d'Ottawa.

Le portefeuille du FPI compte environ 11,2 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux, 9,9 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et 15,4 millions de pieds carrés d'espaces industriels et polyvalents, totalisant une superficie locative d'environ 36,6 millions de pieds carrés, et 426 appartements.

La direction se concentre sur la croissance du bénéfice d'exploitation net et de la valeur de l'actif net ainsi que sur l'exploitation, lorsque cela est viable sur le plan financier, d'occasions d'agrandissement ou de redéveloppement qui procurent des rendements ajustés au risque attrayants. La croissance des flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par (i) l'augmentation des loyers des nouveaux baux et des baux existants, (ii) l'amélioration des taux d'occupation et de rétention, ainsi que des stratégies de location proactives; et (iii) la saine gestion des frais d'exploitation.

Le siège social du FPI est situé au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1.

FAITS RÉCENTS

Aucun autre fait important que ceux qui sont indiqués dans le présent prospectus ne s'est produit dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le dépôt des états financiers de juin 2019.

Le 23 juillet 2019, le FPI a obtenu une facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 millions de dollars (la « **facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019** ») en remplacement de la facilité de crédit renouvelable non garantie existante d'un maximum de 500 millions de dollars, qui arrivait à échéance en août 2019 (la « **facilité de crédit renouvelable non garantie de 2014** »). La Banque Nationale du Canada et la Banque de Montréal ont par ailleurs offert d'octroyer par syndication une facilité de crédit à terme garantie d'un maximum de 300 millions de dollars; ce financement étant subordonné à une vérification diligente, à la négociation des documents définitifs et aux conditions de clôture habituelles, rien ne garantit qu'il sera réalisé, ou qu'il sera réalisé selon les modalités proposées.

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de la vente des titres sera décrit dans le supplément de prospectus relatif à chaque émission de titres en particulier.

Le FPI peut choisir d'affecter une partie du produit net tiré de l'émission des titres au remboursement de sommes dues à l'occasion aux termes de ses facilités de crédit ou de ses emprunts garantis ou non garantis ou aux termes des débentures non garanties. Les emprunts contractés par le FPI ont été affectés à l'acquisition d'immeubles, au financement de développements immobiliers réalisés par le FPI et aux besoins généraux de l'entreprise.

Le FPI peut aussi décider d'affecter à l'occasion une tranche du produit net au remboursement de ses débentures non garanties de premier rang.

Par ailleurs, le FPI pourrait également décider d'affecter une partie du produit net aux fins générales du fonds, y compris au financement d'acquisitions et de développements futurs. Voir la rubrique « Mode de placement ».

CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Généralités

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par le contrat de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. On peut consulter gratuitement le contrat de fiducie pendant les heures normales d'ouverture au siège social du FPI, qui se trouve au Complexe Jules-Dallaire, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, Québec (Québec) G1V 0C1, pendant le placement des titres offerts aux termes du présent prospectus; on peut également le consulter par voie électronique sous le profil du FPI sur SEDAR, au *www.sedar.com*.

Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Au 6 septembre 2019, il y avait 182 046 687 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage du reliquat de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Voir la rubrique « Politique de distribution ».

Les parts sont émises sous forme nominative, sont non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions du contrat de fiducie, lequel lie tous les porteurs de parts. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de parts acceptent d'être liés par le contrat de fiducie.

Achat de parts

Le FPI peut, de temps à autre, acheter des parts conformément à la législation en valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites aux termes des politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

Offres publiques d'achat

Le contrat de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat visant des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités de l'offre de l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec la procédure prévue dans le contrat de fiducie.

Assemblées des porteurs de parts

Le contrat de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts doivent être convoquées et tenues pour l'élection ou la destitution sans motif valable des fiduciaires, pour la nomination ou la destitution des auditeurs du FPI, pour l'approbation de modifications devant être apportées au contrat de fiducie (comme il est indiqué ci-après sous la rubrique « Modifications apportées au contrat de fiducie »), pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée

par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens du FPI. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires et pour la nomination des auditeurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts en circulation au moment en cause le demandent par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs inscrits de parts de la même façon et suivant les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, et un fondé de pouvoir n'est pas tenu d'être un porteur de parts.

Émission de parts

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre, à l'appréciation exclusive des fiduciaires pour ce qui est du mode d'émission, de la contrepartie et des personnes visées. Les porteurs de parts existants n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre doivent leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, du PRD ou d'autres régimes de distribution ou d'émission, de nouvelles parts peuvent être émises en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. des placements auprès de certains investisseurs qui ne sont pas destinés de façon générale au grand public ou aux porteurs de parts existants). Dans certains cas, le FPI peut également émettre de nouvelles parts en contrepartie de l'acquisition de nouveaux biens ou actifs. Dans le cadre d'un placement de parts, le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

Restriction à la propriété des non-résidents

Des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des déclarations concernant les territoires où résident les véritables propriétaires de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu de telles déclarations relatives à la propriété véritable, que les véritables propriétaires de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il doit en informer les fiduciaires et, sur réception de leurs instructions, peut faire une annonce publique à cet effet et doit s'abstenir d'accepter toute demande de souscription de parts d'une personne, d'émettre des parts à une personne ou d'enregistrer à son nom un transfert de parts, à moins que cette personne ne produise une déclaration attestant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada. Si, malgré ce qui précède, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres détermine que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents, sur réception des instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une indemnisation convenable de ceux-ci, il peut expédier aux porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse d'acquisition ou d'inscription ou de telle autre manière que l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres considère comme équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre précisé de parts ou fourni à l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada dans ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre les parts en question et, dans l'intervalle, il doit suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. En cas de vente, les porteurs de parts visés cessent d'être porteurs de parts et leurs droits sont limités à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts.

Information et rapports

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la législation applicable, y compris les formulaires prescrits dont les porteurs de parts ont besoin pour remplir leurs déclarations de revenus aux termes de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée extraordinaire des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de l'assemblée) des renseignements similaires à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

Modifications apportées au contrat de fiducie

Le contrat de fiducie peut être modifié de temps à autre. Certaines modifications doivent être approuvées à la majorité des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Celles-ci comprennent :

(i) toute modification visant à modifier un droit rattaché aux parts du FPI en circulation, à réduire le montant payable à leur égard au moment de la dissolution du FPI ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;

(ii) toute modification apportée à la durée du FPI;

(iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (afin de le porter à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (afin de le porter à moins de 9 fiduciaires) ou toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans le contrat de fiducie;

(iv) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires;

(v) toute vente ou tout transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les fiduciaires);

(vi) toute approbation relative à la distribution aux porteurs de parts de la totalité des biens du FPI;

(vii) toute modification des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation énoncés aux paragraphes 5.1 et 5.2.6 à 5.2.10 du contrat de fiducie, sauf lorsque la modification est effectuée pour l'un des motifs prévus au paragraphe 13.1 du contrat de fiducie ou dans le but de résoudre une incompatibilité avec une loi, un règlement ou toute autre exigence.

D'autres modifications devant être apportées au contrat de fiducie doivent être approuvées à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts et sans avoir à donner d'avis à ces derniers, apporter certaines modifications au contrat de fiducie, y compris des modifications :

(i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des fiduciaires ou du FPI, de son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou du placement de ses parts;

(ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;

(iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles du contrat de fiducie ou qui apportent des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne causent aucun préjudice aux porteurs de parts;

(iv) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;

(v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables par suite de la modification de normes comptables;

(vi) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts), si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables;

(vii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

Vente d'actifs

La vente ou la cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI approuvée par les fiduciaires) ne peut avoir lieu que si elle est approuvée à la majorité des deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Durée du FPI

Le FPI a été constitué pour une durée devant expirer lorsque les fiduciaires ne détiendront plus aucun bien du FPI. La distribution de la totalité des biens du FPI peut être exigée à la majorité des deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Décisions des fiduciaires

Le contrat de fiducie stipule que toutes les décisions des fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris la question de savoir si un investissement ou une aliénation en particulier satisfait aux exigences du contrat de fiducie, sont définitives et concluantes et lient le FPI et tous les porteurs de parts (et, lorsque le porteur de parts est un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéfices ou un fonds ou un régime de pension agréé, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

Droits et recours des porteurs de parts

Le contrat de fiducie a été modifié en 2018 notamment afin de prévoir pour les porteurs de parts certains droits dont disposent les actionnaires des sociétés constituées en vertu de la LCSA.

Recours en cas d'abus

Des dispositions ont été ajoutées pour intégrer un droit afin de permettre aux porteurs de parts et à d'autres plaignants admissibles déterminés de demander à un tribunal de rendre une ordonnance afin de redresser la situation provoquée par le FPI qui abuse des droits des porteurs de parts, des porteurs de titres, des créanciers, des fiduciaires ou des dirigeants ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts : (i) en raison de son comportement (acte ou omission); (ii) par la façon dont il conduit ses activités commerciales ou ses affaires ou celles d'une de ses filiales; ou (iii) par la façon dont les fiduciaires exercent ou ont exercé leurs pouvoirs.

Selon les nouvelles dispositions, un tribunal peut rendre l'ordonnance qu'il juge appropriée, y compris, sans limitation, une ordonnance interdisant le comportement à l'origine de la plainte; nommant un séquestre; régissant les affaires du FPI en modifiant le contrat de fiducie; ordonnant l'émission ou l'échange de titres; ordonnant le remplacement de fiduciaires; obligeant le FPI à acheter les titres d'un porteur de parts; modifiant ou annulant une opération ou un contrat à laquelle ou auquel le FPI est partie et indemnisant en conséquence le FPI ou une autre partie à l'opération ou au contrat; exigeant la production d'informations financières; ou ordonnant la liquidation du FPI ou de ses filiales (si le tribunal est convaincu qu'une telle liquidation ou dissolution est juste et équitable).

Droit à la dissidence et à l'évaluation

Des dispositions ont été ajoutées afin de permettre aux porteurs de parts de se prévaloir d'un droit à la dissidence et à l'évaluation à l'égard de certaines opérations fondamentales, dont celles qui suivent :

(i) une opération qui requiert l'approbation des deux tiers au moins des porteurs de parts aux termes du contrat de fiducie, y compris, sans limitation, la vente ou le transfert de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du FPI;

(ii) une opération de fermeture ou d'éviction à l'égard du FPI;

(iii) la modification du contrat de fiducie aux fins suivantes : ajouter, modifier ou supprimer des dispositions limitant l'émission, le transfert ou la propriété des parts; ajouter, modifier ou supprimer toute restriction aux activités du FPI; étendre, modifier ou supprimer les droits, les privilèges, les restrictions ou les conditions rattachés aux parts; accroître les droits ou les privilèges des parts de toute catégorie conférant des privilèges égaux ou supérieurs à ceux des parts de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident; créer une nouvelle catégorie de parts égales ou supérieures à celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident; rendre supérieures aux parts de la catégorie de parts détenues par le porteur de parts dissident les parts d'une autre catégorie conférant des droits ou des privilèges inférieurs; ou faire échanger la totalité ou une partie des parts d'une autre catégorie contre celles de la catégorie de parts que détient le porteur de parts dissident ou créer un droit à cette fin.

Le porteur de parts dissident qui se conforme aux procédures prévues dans ces dispositions est fondé, à la prise d'effet des mesures approuvées à propos desquelles il a fait valoir sa dissidence, à obtenir la juste valeur des parts qu'il détient, fixée à la fermeture des bureaux le jour précédant la date de la résolution.

Pour se prévaloir de ce droit, le porteur de parts dissident doit remettre au FPI, avant ou pendant l'assemblée convoquée pour voter sur la résolution en cause, son opposition écrite à cette résolution. Les dispositions prévoient la procédure que doivent respecter le FPI et le porteur de parts dissident à l'égard de ce droit, comme les obligations de notification, la remise des parts à faire annuler et le versement de la juste valeur. Le FPI doit envoyer à chacun des porteurs de parts dissidents qui a respecté les dispositions pertinentes une offre écrite pour une somme que les fiduciaires considèrent comme étant la juste valeur, avec une déclaration précisant le mode de calcul de la juste valeur retenu par les fiduciaires. Le FPI doit verser la somme requise au porteur de parts dissident dans les 10 jours suivant l'acceptation de l'offre. L'offre faite par le FPI devient caduque si celui-ci ne reçoit pas l'acceptation dans les 30 jours suivant l'offre. Si le FPI ne fait pas d'offre ou si son offre n'est pas acceptée, le porteur de parts dissident peut demander au tribunal de fixer la juste valeur de ses parts.

DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT

Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales se rapportant aux titres d'emprunt. Les modalités et dispositions propres aux titres d'emprunt placés aux termes d'un supplément de prospectus en particulier et la mesure dans laquelle les modalités et les dispositions générales dont il est question ci-après s'appliquent à ceux-ci seront décrites dans le supplément de prospectus en question.

Les titres d'emprunt seront des obligations non garanties directes du FPI et constitueront des dettes de premier rang ou des dettes subordonnées de celui-ci, selon ce que prévoira le supplément de prospectus applicable.

Les titres d'emprunt seront émis aux termes de un ou de plusieurs actes de fiducie conclus entre le FPI et une institution financière visée par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ou une institution financière constituée sous le régime des lois d'une province canadienne qui est autorisée à exercer des activités de fiduciaire aux termes de la législation provinciale applicable (chacun étant un « **fiduciaire pour les débentures** »), dans leur version pouvant être complétée ou modifiée à l'occasion (individuellement, un « **acte de fiducie** » et, collectivement, les « **actes de fiducie** »).

On trouvera dans chaque supplément de prospectus applicable les modalités des titres d'emprunt placés aux termes de celui-ci et d'autres renseignements s'y rapportant, y compris, sans limitation :

(i) la désignation, le capital total et les coupures autorisées des titres d'emprunt;

(ii) la monnaie ou les unités monétaires dans lesquelles les titres d'emprunt peuvent être achetés et la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et tout intérêt sont payables (dans un cas comme dans l'autre, uniquement s'il ne s'agit pas du dollar canadien);

(iii) le pourcentage du capital ou le prix auquel les titres d'emprunt seront émis ou des précisions quant à savoir si ces titres d'emprunt seront émis à un prix qui n'est pas fixe;

(iv) la date ou les dates auxquelles les titres d'emprunt arriveront à échéance;

(v) le ou les taux d'intérêt annuels (qui peuvent être fixes ou variables) des titres d'emprunt (s'il y a lieu) ou la méthode d'établissement de ces taux (s'il y a lieu);

(vi) les dates auxquelles cet intérêt sera payable et les dates de clôture des registres applicables à ces versements;

(vii) la note de crédit attribuée aux titres d'emprunt par les agences de notation (le cas échéant);

(viii) les modalités ou dispositions générales d'émission de ces titres d'emprunt;

(ix) le nom du fiduciaire pour les débentures indiqué dans l'acte de fiducie aux termes duquel les titres d'emprunt seront émis;

(x) les modalités de remboursement par anticipation obligatoire ou facultatif ou d'appel au rachat ou les autres modalités aux termes desquelles les titres d'emprunt peuvent être éteints;

(xi) des précisions quant à savoir si les titres d'emprunt seront émis sous forme nominative, sous forme de valeurs inscrites en compte seulement, au porteur ou sous forme de titres globaux temporaires ou permanents, ainsi que les particularités de l'échange, du transfert et de la propriété des titres d'emprunt;

(xii) les modalités d'échange ou de conversion, le cas échéant;

(xiii) les autres passifs du FPI auxquels les titres d'emprunt seront subordonnés, le cas échéant;

(xiv) les engagements importants inclus au bénéfice des porteurs de titres d'emprunt;

(xv) les incidences fiscales canadiennes importantes découlant de la propriété de titres d'emprunt;

(xvi) l'ensemble des autres modalités, priorités, droits, limitations et restrictions d'importance propres aux titres d'emprunt.

Ni le montant global du capital des titres d'emprunt qui seront émis et vendus ni le prix d'émission au public des titres d'emprunt n'ont été établis, étant donné que les titres d'emprunt seront émis aux moments, en nombre et aux prix que le FPI détermine à l'occasion. Les titres d'emprunt émis aux termes des présentes seront placés et vendus sur une période de 25 mois à compter de la date du présent prospectus à des prix négociés avec les acquéreurs, et les prix auxquels les titres d'emprunt seront placés et vendus pourront varier d'un acquéreur à l'autre et d'un moment à l'autre au cours de la période de placement.

DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION

Le FPI peut émettre des bons de souscription de parts ou de titres d'emprunt. Un bon de souscription permettra au porteur de souscrire au comptant un certain nombre de titres au prix d'exercice qui sera indiqué dans le supplément de prospectus applicable ou qui pourra être déterminé de la manière indiquée dans celui-ci. Avant l'exercice de leurs bons de souscription, les porteurs de bons de souscription ne jouiront d'aucun des droits des porteurs des titres visés par les bons de souscription.

Le FPI peut émettre des bons de souscription de façon distincte ou avec d'autres titres, et les bons de souscription vendus avec d'autres titres peuvent être rattachés ou non à ces autres titres. Les souscripteurs initiaux des bons de souscription auront un droit de résolution contractuel contre le FPI à l'égard de la conversion, de l'échange ou de l'exercice de ces bons de souscription leur permettant de recevoir la somme payée en contrepartie des bons de souscription à la remise des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas, si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent et toute modification qui y est apportée contiennent de l'information fausse ou trompeuse, à condition que ce droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de l'émission des bons de souscription.

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus, les bons de souscription seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes de fiducie qui seront conclus entre le FPI et un ou plusieurs fiduciaires dont les noms seront indiqués dans le supplément de prospectus applicable, et ils seront régis par les modalités de ces actes de fiducie.

Le texte qui suit présente certaines modalités générales des bons de souscription offerts aux termes du présent prospectus. Les modalités précises des bons de souscription et la mesure dans laquelle les modalités générales énoncées sous la présente rubrique s'appliquent à ces bons de souscription seront précisées dans le supplément de prospectus applicable.

Le supplément de prospectus se rapportant aux bons de souscription placés par le FPI contiendra une description des bons de souscription et précisera les modalités du placement. Le supplément de prospectus contiendra une partie ou l'ensemble des renseignements suivants :

(i) la désignation et le nombre total des bons de souscription offerts;

(ii) le prix d'offre, le cas échéant, des bons de souscription;

(iii) la ou les monnaies dans lesquelles les bons de souscription seront offerts;

(iv) le nombre ou la somme du capital, selon le cas, des parts ou des titres d'emprunt pouvant être achetés à l'exercice des bons de souscription, et les mesures qui donneront lieu à un ajustement de ce nombre ou de cette somme;

(v) le cas échéant, la désignation et les modalités des titres d'emprunt pouvant être achetés à l'exercice des bons de souscription;

(vi) le prix d'exercice des bons de souscription;

(vii) les dates auxquelles ou après lesquelles les bons de souscription peuvent être exercés ou les périodes pendant ou après lesquelles les bons de souscription peuvent être exercés;

(viii) la désignation et les modalités des titres avec lesquels les bons de souscription sont émis et le nombre de bons de souscription qui seront émis avec chacun de ces titres;

(ix) si les bons de souscription forment une unité avec un autre titre au moment de l'émission, la date à compter de laquelle les bons de souscription et l'autre titre seront cessibles séparément;

(x) le nombre minimum ou maximum de bons de souscription pouvant être exercés en même temps;

(xi) toute modalité, procédure et restriction concernant la cession, l'échange ou l'exercice des bons de souscription;

(xii) si les bons de souscription sont susceptibles de faire l'objet d'un remboursement par anticipation ou d'un appel au rachat et, le cas échéant, les modalités du remboursement ou de l'appel au rachat;

(xiii) les dispositions concernant la modification de l'acte de fiducie relatif aux bons de souscription ou de tout droit ou de toute modalité qui se rattache aux bons de souscription;

(xiv) les incidences fiscales canadiennes importantes pour les propriétaires de bons de souscription;

(xv) les autres modalités, priorités, droits, limitations ou restrictions d'importance rattachés aux bons de souscription.

Le FPI peut, sans le consentement des porteurs de bons de souscription, modifier le ou les actes de fiducie relatifs aux bons de souscription et les bons de souscription afin de lever une ambiguïté, de corriger une disposition entachée d'un vice ou incompatible ou d'y apporter un complément d'information, ou apporter aux actes de fiducie relatifs aux bons de souscription et aux bons de souscription toute autre modification ne portant pas atteinte aux droits des porteurs de bons de souscription en circulation, collectivement.

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Le FPI peut émettre des reçus de souscription permettant au porteur de recevoir, à la satisfaction de certaines conditions de libération et sans contrepartie additionnelle, des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, ou toute combinaison de ces titres. Les reçus de souscription peuvent être offerts de façon distincte ou avec d'autres titres, et les reçus de souscription vendus avec d'autres titres peuvent être rattachés ou non à ces autres titres.

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions relatives aux reçus de souscription, que le FPI conclura avec un ou plusieurs agents d'entiercement. Si des preneurs fermes ou des placeurs pour compte participent à la vente des reçus de souscription, un ou plusieurs de ceux-ci peuvent également être des parties à la convention qui régit ces reçus de souscription. La convention relative aux reçus de souscription pertinente établira les modalités des reçus de souscription. Aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, les souscripteurs initiaux des reçus de souscription auront un droit de résolution contractuel contre le FPI à la suite de l'émission de parts, de titres d'emprunt ou de bons de souscription, selon le cas, à ces souscripteurs leur permettant de recevoir la somme payée en contrepartie des reçus de souscription à la remise des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas, si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent et toute modification qui y est apportée contiennent de l'information fausse ou trompeuse, à condition que ce droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de l'émission des reçus de souscription.

Les modalités précises des reçus de souscription offerts par le FPI et la mesure dans laquelle les modalités générales énoncées sous la présente rubrique s'appliquent à ces reçus de souscription seront précisées dans le supplément de prospectus applicable. Ces modalités respecteront les exigences applicables de la TSX portant sur les

reçus de souscription. Le supplément de prospectus contiendra une partie ou l'ensemble des renseignements suivants :

(i) le nombre des reçus de souscription offerts;

(ii) le prix d'offre des reçus de souscription;

(iii) la ou les monnaies dans lesquelles les reçus de souscription seront offerts;

(iv) la désignation, le nombre et les modalités, selon le cas, des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription à émettre aux porteurs de reçus de souscription moyennant satisfaction des conditions de libération, et les dispositions antidilution qui donneront lieu à un ajustement de ce nombre;

(v) les conditions de libération à satisfaire pour que les porteurs de reçus de souscription reçoivent, sans contrepartie additionnelle, des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas;

(vi) la procédure d'émission et de remise des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas, aux porteurs de reçus de souscription moyennant satisfaction des conditions de libération;

(vii) si des paiements sont faits aux porteurs de reçus de souscription à la remise des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription, selon le cas, moyennant satisfaction des conditions de libération;

(viii) les modalités et conditions aux termes desquelles l'agent d'entiercement détiendra la totalité ou une partie du produit tiré de la vente des reçus de souscription ainsi que tout intérêt gagné sur celui-ci (collectivement, les « **fonds entiercés** »), jusqu'à la satisfaction des conditions de libération;

(ix) les modalités et conditions aux termes desquelles l'agent d'entiercement détiendra les parts, les titres d'emprunt ou les bons de souscription, selon le cas, jusqu'à la satisfaction des conditions de libération;

(x) les modalités et conditions aux termes desquelles l'agent d'entiercement libérera en notre faveur la totalité ou une partie des fonds entiercés à la satisfaction des conditions de libération;

(xi) si les reçus de souscription sont vendus à des preneurs fermes ou à des placeurs pour compte, ou par leur intermédiaire, les modalités et conditions aux termes desquelles l'agent d'entiercement libérera en leur faveur une partie des fonds entiercés en paiement de la totalité ou d'une partie de leur rémunération ou de leur commission relative à la vente des reçus de souscription;

(xii) la procédure de remboursement aux porteurs de reçus de souscription, par l'agent d'entiercement, de la totalité ou d'une partie du prix de souscription de leurs reçus de souscription, et de paiement de leur quote-part des intérêts gagnés ou des produits générés sur cette somme, si les conditions de libération ne sont pas satisfaites;

(xiii) le droit du FPI d'acheter les reçus de souscription sur le marché libre par convention de gré à gré ou d'une autre manière;

(xiv) si le FPI émettra les reçus de souscription en tant que titres globaux et, le cas échéant, le nom du dépositaire;

(xv) les dispositions relatives à la modification de la convention relative aux reçus de souscription ou de tout droit ou de toute modalité qui se rattache aux reçus de souscription;

(xvi) les incidences fiscales canadiennes importantes pour les propriétaires de reçus de souscription;

(xvii) les autres modalités, priorités, droits, limitations ou restrictions d'importance rattachés spécifiquement aux reçus de souscription.

NOTES

Le 10 mai 2019, DBRS a attribué aux titres d'emprunt la note de crédit provisoire BB (élevé) avec une tendance stable. La demande d'attribution de cette note de crédit provenait du FPI.

DBRS attribue des notes pour les titres d'emprunt d'entités commerciales, et la description qui suit est tirée de renseignements qu'elle a publiés. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la capacité et la volonté d'un émetteur de régler en temps opportun ses obligations impayées (que ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par celle-ci. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont propres. Pour cette raison, deux émetteurs auxquels la même note a été attribuée ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit.

L'échelle de notation à long terme de DBRS permet à celle-ci de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note BB (élevé) avec une tendance stable que DBRS a attribuée au FPI et aux débentures non garanties est la cinquième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notes qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est spéculative et que le niveau de protection accordé à l'intérêt et au capital est incertain. Une tendance stable signifie qu'aucun changement n'est imminent dans les notations émises, ce qui signifie que DBRS a noté des signes de stabilisation dans le profil financier du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue dans le domaine, notamment, des fiducies de placement immobilier. Ces tendances donnent une indication de l'avis de DBRS quant à la perspective de la note en cause, les trois catégories de tendance étant « positive », « stable » et « négative ». La tendance indique la direction que prendra la note, selon DBRS, si les tendances courantes se maintiennent ou, dans certains cas, si des difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, DBRS fonde son opinion principalement sur une évaluation de l'émetteur, mais elle peut aussi tenir compte des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels évolue l'émetteur. Une tendance « positive » ou « négative » attribuée par DBRS n'est pas une indication qu'un changement de note est imminent, mais qu'il y a plus de probabilité que la note change que si une tendance « stable » avait été attribuée. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débentures non garanties par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation, confirmées ou retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence

significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

Le FPI a versé à DBRS les honoraires habituels pour les notes attribuées au FPI et aux débentures non garanties et il continuera de lui en verser de temps à autre pour la confirmation de ces notes pour les besoins du présent prospectus et des suppléments de prospectus, ou pour les notes de crédit qui seront attribuées, le cas échéant, aux titres d'emprunt qui pourraient être offerts en vente dans l'avenir aux termes du présent prospectus et des suppléments de prospectus, selon le cas. Le FPI n'a pas versé d'honoraires à DBRS relativement à d'autres services qu'elle lui aurait fournis au cours des deux derniers exercices.

CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS

Au 30 juin 2019, il y avait 182 046 687 parts en circulation. Au 6 septembre 2019, il n'y avait eu aucun changement dans le nombre de parts en circulation.

Au 30 juin 2019, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 532,9 millions de dollars, compte non tenu des créditeurs et charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts. Au 6 septembre 2019, la dette consolidée du FPI était d'environ 3 700,2 millions de dollars, compte non tenu des créditeurs et charges à payer, des passifs d'impôts différés et des distributions payables aux porteurs de parts.

Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2018 et le rapport de gestion de 2018 ainsi que dans les états financiers de juin 2019 et le rapport de gestion de juin 2019. Voir la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront fournis dans le ou les suppléments de prospectus pertinents relatifs à l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FPI peut distribuer mensuellement aux porteurs de parts, à chacune des dates de distribution, un certain pourcentage du bénéfice distribuable pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date, ce pourcentage étant fixé par les fiduciaires, à leur appréciation. Le FPI peut également distribuer aux porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année (i) les gains en capital nets réalisés du FPI et le revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et (ii) tout excédent du revenu du FPI pour l'application de la Loi de l'impôt pour l'année se terminant à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, à l'appréciation des fiduciaires. Les distributions, le cas échéant, sont effectuées au comptant ou en parts, selon le cas, aux termes du PRD, du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de tout autre plan de réinvestissement des distributions, plan d'achat de parts ou plan incitatif adopté par les fiduciaires, selon le cas. Les distributions, le cas échéant, seront effectuées proportionnellement aux personnes qui sont des porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres applicable. Les distributions, le cas échéant, seront effectuées aux porteurs de parts inscrits à une date que fixeront les fiduciaires conformément au contrat de fiducie. Si le FPI a du revenu à recevoir mais non perçu, les fiduciaires peuvent décider de transférer temporairement des fonds suffisants du compte de capital au compte de revenu du FPI afin que les distributions qu'ils ont déterminées, le cas échéant, puissent être effectuées.

De janvier 2019 à juillet 2019, le FPI a déclaré et effectué des distributions mensuelles de 0,06 $ par part. Le 15 août 2019, le FPI a annoncé la distribution de la somme de 0,06 $ par part, payable le 16 septembre 2019 aux porteurs de parts inscrits en date du 30 août 2019.

MODE DE PLACEMENT

Le FPI peut vendre des titres (i) à des preneurs fermes ou à des courtiers qui les souscrivent pour leur propre compte; (ii) à un ou à plusieurs acquéreurs ou souscripteurs directement aux termes de dispenses applicables prévues par la loi; ou (iii) par l'entremise de placeurs pour compte moyennant une contrepartie en argent ou une autre forme de contrepartie. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre de une ou de plusieurs opérations à des prix fixes ou non fixes, par exemple à un prix établi par rapport au cours des titres en vigueur sur un marché donné, aux cours en vigueur au moment de la vente ou à des prix négociés avec les souscripteurs ou les acquéreurs, ces prix pouvant varier d'un souscripteur ou d'un acquéreur à l'autre et pendant la période de placement des titres. Le supplément de prospectus relatif à des titres en particulier énoncera les modalités du placement de ces titres, y compris le nom des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte, le prix d'achat des titres, le produit que le FPI tirera de la vente, si celui-ci peut être déterminé, la commission de prise ferme ou de placement pour compte ou les décotes et les autres éléments qui composent la rémunération des preneurs fermes ou des placeurs pour compte, le prix d'offre, y compris le mode d'établissement du prix d'offre dans le cas d'un placement à prix non fixe, et toute concession ou décote accordée ou accordée de nouveau ou versée aux courtiers ou aux placeurs pour compte. Seuls les preneurs fermes nommés dans un supplément de prospectus sont réputés les preneurs fermes des titres faisant l'objet du placement aux termes du supplément de prospectus en question.

Si les preneurs fermes achètent les titres en tant que contrepartistes, ils les acquerront pour leur propre compte et pourront les revendre dans le cadre de une ou de plusieurs opérations, y compris des opérations négociées, à un prix d'offre fixe ou à des prix variables établis au moment de la vente. Les obligations des preneurs fermes en ce qui a trait à la souscription ou à l'acquisition des titres seront assujetties à certaines conditions préalables, et les preneurs fermes seront tenus de souscrire ou d'acquérir tous les titres offerts au moyen du supplément de prospectus s'ils en souscrivent ou en acquièrent une partie. Tout prix d'offre et toute concession ou décote accordée ou accordée de nouveau ou versée aux courtiers peut être modifié à l'occasion.

Le FPI peut par ailleurs vendre les titres directement, à des prix et selon des modalités dont il convient avec le souscripteur ou l'acquéreur, par l'entremise de placeurs pour compte qu'il désigne. Tout placeur pour compte qui participe au placement et à la vente de titres aux termes du présent prospectus sera nommé dans le supplément de prospectus relatif aux titres placés, dans lequel sera entre autres indiquée la commission que lui verse le FPI. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus, le placeur agira pour compte pendant la durée de son mandat.

Le FPI peut s'engager à verser une commission aux preneurs fermes ou aux courtiers, ou une rémunération aux placeurs pour compte, en contrepartie de divers services liés à l'émission et à la vente des titres offerts aux termes du présent prospectus. Cette commission ou cette rémunération sera payée par prélèvements sur le produit d'un placement déterminé ou sur les fonds généraux du FPI. Les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent également au placement de titres peuvent avoir le droit, aux termes de conventions devant être conclues avec le FPI, d'être indemnisés par le FPI à l'égard de certaines obligations, y compris les obligations prévues par la législation en valeurs mobilières, ou de recevoir une aide pour les paiements qu'ils pourraient devoir faire relativement à de telles obligations. Ces preneurs fermes, ces courtiers et ces placeurs pour compte peuvent être, dans le cours normal des activités, des clients du FPI, des fournisseurs de services du FPI ou des contreparties dans le cadre d'opérations avec le FPI.

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus relatif à un placement de titres en particulier, les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte, selon le cas, peuvent effectuer des attributions excédentaires ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des titres à un niveau supérieur à celui qui se serait autrement formé sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues à n'importe quel moment.

Les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte qui participent à un placement déterminé de titres peuvent distribuer le présent prospectus ou tout supplément de prospectus par voie électronique.

Les parts en circulation sont inscrites et négociées à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le 6 septembre 2019, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 12,47 $.

Les titres offerts aux termes du présent prospectus et de tout supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la Loi de 1933, ou de la législation en valeurs mobilières d'un État américain, et ils ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « *U.S. person* » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933), ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, à moins qu'ils ne soient inscrits aux termes de la Loi de 1933 ou qu'une dispense des exigences d'inscription aux termes de cette loi et de la législation en valeurs mobilières applicable d'un État ne soit disponible. Les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte qui participent au placement conviendront de ne pas offrir ou vendre des titres aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une telle personne, sauf aux termes de la dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A et conformément à la législation en valeurs mobilières applicable d'un État. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933 si l'offre est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A.

Pour plus de renseignements sur les restrictions relatives à l'émission et au transfert de parts à l'extérieur du Canada, voir la rubrique « Contrat de fiducie et description des parts – Restriction à la propriété des non-résidents » du présent prospectus et la rubrique « Structure du capital – Restrictions sur l'émission et le transfert des parts » de la notice annuelle de 2018.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus relatif à un placement de titres en particulier décrira certaines incidences fiscales fédérales canadiennes découlant de l'acquisition, de la propriété ou de la disposition des titres ainsi placés qui s'appliquent à un investisseur qui est un résident du Canada ou qui est un non-résident du Canada. Le supplément de prospectus indiquera de plus, s'il y a lieu, si les distributions relatives aux titres seront assujetties à une retenue d'impôt canadien applicable aux non-résidents.

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un investissement dans les titres comporte certains risques. Avant de prendre la décision d'investir dans les titres, les investisseurs sont priés d'étudier attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement exposés ci-après, les facteurs de risque exposés dans la notice annuelle de 2018, dans le rapport de gestion de 2018 et dans le rapport de gestion de juin 2019, qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus. La concrétisation éventuelle de l'un de ces risques ou de tout autre risque pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du FPI. Rien ne garantit que les mesures de gestion du risque qui sont prises éviteront des pertes découlant de la survenance des risques exposés ci-après ou de tout autre risque imprévu.

Facteurs de risque liés aux activités du FPI

Accès aux capitaux et au financement par emprunt et conjoncture financière mondiale

Le secteur immobilier est capitalistique. Le FPI a besoin de capitaux pour entretenir ses immeubles ainsi que pour financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités qui lui sont favorables pour financer les acquisitions ou les développements futurs d'immeubles, pour financer ou refinancer des immeubles, pour financer des dépenses d'exploitation ou pour d'autres fins. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter des fonds aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019 ou d'autres sources en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes prévues dans le contrat de fiducie ou dans les conditions de ses instruments d'emprunt. L'accès du FPI au marché des débentures non garanties et le coût des emprunts du FPI aux termes de la facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019 sont également tributaires de sa note de crédit. Une modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable supplémentaire importante sur le FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris des perturbations touchant les marchés du crédit étrangers et régionaux et d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris sur son programme de développement.

Financement par emprunt

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures et d'emprunts contractés aux termes de sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses développements, au moyen de vente d'actifs, de son fonds de roulement et de ses liquidités, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de capitaux propres ou de titres d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Les activités du FPI sont par conséquent partiellement tributaires des taux d'intérêt appliqués à ses dettes existantes. Le FPI pourrait être incapable de refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, les modalités de la dette du FPI prévoient que, en cas de défaut, cette dette devient immédiatement due et exigible et les distributions que peut faire le FPI pourraient faire l'objet de restrictions. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes des emprunts ou si les emprunts ne peuvent être renouvelés à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt.

La facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019 arrive à échéance en juillet 2021. Entre décembre 2019 et mai 2024, des débentures non garanties de 1,625 milliard de dollars arriveront à échéance, dont des débentures non garanties de série 2 d'un capital global de 300 millions de dollars arrivant à échéance en décembre 2019.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement par emprunt, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles, la facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019 ou les débentures non garanties ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'elle avait révisé à la baisse la note des débentures non garanties pour la faire passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevé) avec une tendance stable. Cette révision à la baisse a eu un effet défavorable important sur le FPI.

Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué au FPI et aux débentures non garanties pourrait avoir des effets défavorables importants sur le FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements dans des biens immobiliers comportent des risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, du contexte économique dans lequel ils évoluent et de l'accroissement potentiel des taux d'intérêt. En raison des conditions difficiles dans le secteur du détail au Canada, certains détaillants ont annoncé la fermeture de leurs magasins; c'est le cas notamment de Sears Canada Inc. et d'autres détaillants qui étaient ou sont, selon le cas, des locataires du FPI. D'autres détaillants pourraient faire de même. Le FPI a pour sa part subi l'incidence des vacances et de la révision à la baisse des loyers qui a marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal (y compris à Laval) et celui des immeubles de bureaux dans la région d'Ottawa.

L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre élevé de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions financièrement favorables, ou de simplement relouer, une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles du FPI pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats d'exploitation et le bénéfice distribuable du FPI. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du FPI à titre de locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles du FPI, y compris le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres immeubles similaires pour attirer des locataires. L'incapacité de louer les locaux inoccupés ou de les louer rapidement ou moyennant des loyers équivalents ou supérieurs aux loyers en vigueur aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur la valeur des immeubles de celui-ci.

Le FPI doit supporter certaines dépenses importantes, y compris payer les impôts fonciers, les frais d'exploitation et d'entretien, les réparations d'immobilisations et les améliorations, faire les versements hypothécaires et payer les primes d'assurance ainsi que les charges connexes, pendant tout le temps où il est propriétaire d'un bien immobilier, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Afin de maintenir l'attractivité de la superficie locative et de générer un revenu adéquat à long terme, le FPI doit préserver ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque bien immobilier pour répondre à la demande du marché. Le maintien d'un bien immobilier locatif selon les normes du marché peut entraîner des frais importants, que le FPI pourrait être incapable de récupérer auprès de ses locataires. Il peut aussi arriver que la révision de la valeur d'un bien immobilier occasionne de nouvelles cotisations d'impôt foncier, que le FPI pourrait être incapable de récupérer auprès de ses locataires. Le FPI pourrait ainsi devoir supporter le poids financier de ces frais d'exploitation et/ou de ces impôts, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation, et venir réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, y compris l'âge du bien immobilier en cause, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations actuellement inconnues du code du bâtiment, pourraient occasionner d'importants frais de remise en état ou de modernisation non prévus au budget. Le montant des dépenses d'investissement et le moment de leur engagement pourraient avoir une incidence indirecte sur le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. De plus, si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte si le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements dans des biens immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité pourrait avoir tendance à limiter la capacité du FPI à modifier rapidement la composition de son portefeuille en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si le FPI était dans l'obligation de liquider ses investissements dans des biens immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être nettement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles.

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les reconduire ni, en cas de reconduction, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. L'incapacité du FPI à reconduire les baux ou à obtenir des hausses du tarif de location pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et sur les résultats d'exploitation du FPI.

Questions environnementales

Les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. En tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, le FPI pourrait, aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ou sur ses immeubles ou mises au rebut ailleurs, ainsi que des travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances, d'effectuer des travaux de remise en état ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité du FPI à vendre un immeuble ou à contracter un emprunt garanti par un tel immeuble et pourrait également exposer le FPI à des réclamations de tiers ou d'organismes gouvernementaux. Le FPI n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance lié à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucun enjeu environnemental relatif à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

Conformément à ses principes d'exploitation, le FPI obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir. Voir la rubrique « Description de l'activité – Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation – 4.1.2 Principes d'exploitation » aux pages 8 à 10 de la notice annuelle de 2018.

Changement climatique

Le changement climatique a continué d'attirer l'attention des gouvernements, de la communauté scientifique et du grand public puisqu'il représente une menace importante compte tenu de l'émission des gaz à effet de serre et des autres activités qui continuent d'avoir des répercussions négatives sur la planète. À titre de propriétaire et gestionnaire immobilier, le FPI pourrait être visé par des initiatives gouvernementales de lutte contre le changement climatique, notamment de réduction des émissions de gaz à effet de serre, lesquelles pourraient restreindre la souplesse opérationnelle du FPI. Si, en raison de telles initiatives, le FPI était tenu de veiller à la conformité de ses locataires ou de restreindre leurs activités de quelque manière que ce soit, ou les deux, la capacité du FPI à mener à bien sa stratégie de location pourrait en souffrir. En outre, les immeubles du FPI pourraient être exposés aux répercussions d'événements découlant du changement climatique, notamment des catastrophes naturelles et des conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et dévastatrices. De tels événements pourraient interrompre les activités du FPI, endommager ses immeubles, réduire l'achalandage et obliger le FPI à engager d'importantes dépenses additionnelles. La concrétisation de l'un quelconque des risques mentionnés aux présentes relativement au changement climatique aurait une incidence négative sur la situation financière du FPI et ses résultats d'exploitation, ainsi que sur sa capacité à conclure et à maintenir des baux rentables.

Risque d'ordre juridique

Les activités du FPI sont visées par diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et le FPI doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

Concurrence

Pour obtenir des investissements dans des biens immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des personnes physiques, à des sociétés et à des institutions (tant canadiennes qu'étrangères) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements dans des biens immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation applicables au FPI ou sont assujettis à des conditions plus souples que celles auxquelles le FPI est assujetti. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements dans des biens immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements dans des biens immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au FPI pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du FPI pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité du FPI à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir un effet défavorable sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité à honorer ses obligations relatives à la dette.

Cessions

Le FPI a annoncé qu'il entendait vendre environ 300 millions de dollars d'actifs en 2019. Les actifs immobiliers sont assez peu liquides et il peut se révéler difficile de les vendre, surtout lorsque les conditions du marché local ou la conjoncture sectorielle sont défavorables. La liquidité défaillante d'actifs que le FPI destine à la vente pourrait limiter la capacité de celui-ci d'atteindre ses objectifs. Si le FPI était obligé de liquider rapidement l'un de ces actifs, le produit de la vente pourrait être inférieur à la valeur comptable des investissements immobiliers du FPI.

Programme de développement d'immeubles

L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, aux taux de capitalisation et aux rendements prévus du FPI pourrait varier, et ce, de façon importante, par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : loyers des locataires, la superficie des immeubles, les superficies locatives, le calendrier d'achèvement et les coûts d'achèvement des projets; ces hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans visant les sites, le processus d'appel d'offres du FPI, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans les marchés du FPI, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments se révéleront justes, et tout changement d'hypothèse pourrait avoir un effet défavorable important sur le programme de développement, la valeur des actifs et les résultats financiers du FPI.

La faisabilité, l'échéancier et la rentabilité de certaines des occasions d'intensification et de densification du FPI pourraient être touchés par la réalisation de certaines initiatives de transport en commun comme le Réseau express métropolitain, le prolongement du métro à Montréal, les tramways et les trambus, ainsi que les réseaux de train léger. Rien ne garantit que ces initiatives seront menées à terme ni qu'elles le seront au moment opportun. Ces initiatives d'intensification et de développement peuvent également être touchées par la hausse des coûts de construction et les modifications au zonage nécessaires. Rien ne garantit que de telles modifications au zonage pourront être obtenues. Le FPI pourrait être assujetti à des impôts, à des taxes, à des prélèvements et à des cotisations spéciaux à l'égard de ces développements.

Recrutement et maintien en poste des employés et des dirigeants

La direction dépend des services de certains membres clés du personnel. La concurrence pour l'embauche d'employés et de dirigeants compétents est vive. L'incapacité du FPI d'attirer et de maintenir en poste des employés et des dirigeants compétents pourrait avoir un effet défavorable sur la conduite de ses activités.

Réglementation gouvernementale

Le FPI et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le FPI et ses immeubles pourrait influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI.

Restrictions relatives aux activités

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt, le FPI ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types d'investissement qu'il a le droit de faire. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

Sinistres généraux non assurés

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers, ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût viable. Le FPI a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera financièrement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous assurée, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser tout emprunt hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte

terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Conflits d'intérêts potentiels

En raison de l'intérêt financier passif d'Alain Dallaire, un dirigeant du FPI, dans Groupe Dallaire, il peut y avoir apparence de conflit d'intérêts entre le FPI et Groupe Dallaire, étant donné que Groupe Dallaire et ses entités reliées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. Le FPI est propriétaire d'une participation de 50 % et de deux participations de 75 % dans des coentreprises avec Groupe Dallaire. L'objectif commercial de ces trois coentreprises est la propriété, la gestion et le développement de projets immobiliers. La famille Dallaire et ses entités reliées pourraient prendre part à des opérations ou à des occasions de location qui entrent en conflit avec les intérêts du FPI. Les relations d'affaires avec Groupe Dallaire et Dalcon Inc. en matière de services de construction ont pris fin en 2018.

Le contrat de fiducie contient des dispositions sur les conflits d'intérêts qui obligent les fiduciaires à déclarer leurs intérêts importants dans des contrats et des opérations d'importance et à s'abstenir de voter sur ces questions.

Cybersécurité

Le FPI est exposé à diverses menaces à la sécurité, y compris des infractions à la cybersécurité dans le but d'obtenir un accès non autorisé à des renseignements confidentiels, de rendre des données ou des systèmes inutilisables ou d'avoir toute autre incidence sur la capacité du FPI à exercer ses activités. Les activités du FPI l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements permettant d'identifier une personne et d'autres renseignements confidentiels concernant ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements permettant d'identifier une personne sont régies par les lois et les règlements fédéraux et provinciaux du Canada. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information continuent d'évoluer et peuvent être incompatibles d'un territoire à l'autre. Les mesures de sécurité mises en place par le FPI à cet égard ne peuvent garantir la sécurité absolue, et l'infrastructure de technologie de l'information du FPI pourrait être vulnérable aux cyberattaques, y compris, sans limitation, aux logiciels malveillants, aux tentatives d'obtention d'un accès non autorisé aux données susmentionnées, à d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, aux corruptions de données et à la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires en réponse à la situation ou occasionner une autre perte financière, entacher la réputation du FPI, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés par le FPI au sujet de ses activités. De telles situations pourraient exposer le FPI à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI.

Le FPI s'efforce de gérer le risque lié à la cybersécurité en continuant d'investir dans les systèmes et les infrastructures de technologie de l'information appropriés et leur sécurité, notamment en établissant des plans de mesures d'urgence en cas de catastrophe, en examinant ses technologies, processus et pratiques en place sur une base régulière et en veillant à ce que les employés comprennent et connaissent le rôle qu'ils jouent dans la protection de l'intégrité de la sécurité de la technologie et de l'information du FPI. Le FPI se fie sur des produits et des services de tiers pour protéger son infrastructure de technologie de l'information et son information exclusive et confidentielle. Le FPI s'efforce d'agir de manière proactive en ce qui concerne la cybersécurité et, en conséquence, il prévoit continuer à engager des dépenses en cybersécurité et à y affecter des employés et d'autres ressources, au fur et à mesure que de nouvelles menaces et de nouveaux risques de plus en plus complexes sont repérés et traités.

Facteurs de risque liés à la propriété des parts

Cours

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts du FPI se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale de ses immeubles ou de leur valeur effective subséquente.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris, sans limitation, les résultats financiers du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio de distribution du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts, et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution des conditions du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de capitaux propres, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI.

Subordination structurelle des titres

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs créances par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de titres. Les titres seront dans les faits subordonnés à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

Liquidités disponibles

Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement pour des raisons comme les remboursements de capital, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses en immobilisations. Le FPI pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à ce titre. La facilité de crédit renouvelable non garantie de 2019 est remboursable en une tranche en juillet 2021. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt – Note de crédit ».

Le FPI pourrait devoir refinancer occasionnellement sa dette, notamment à l'expiration de celle-ci. Le fait que le FPI doive remplacer une dette par une autre comportant des modalités moins avantageuses ou qu'il ne soit pas en mesure de refinancer sa dette pourrait avoir une incidence défavorable sur le bénéfice distribuable. En outre, les conventions de prêt et de crédit relatives à certaines dettes du FPI incluent actuellement et pourraient inclure dans l'avenir certains engagements relatifs aux activités et à la situation financière du FPI, de sorte que le bénéfice distribuable pourrait être restreint si le FPI n'était pas en mesure de respecter ces engagements.

Responsabilité des porteurs de parts

Le contrat de fiducie stipule que, dans le cadre d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un « **rentier** »), aucun porteur de parts ou rentier ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

Le contrat de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

Toutefois, dans la conduite de ses affaires, le FPI fera l'acquisition d'investissements immobiliers assujettis à des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations aux termes d'emprunts hypothécaires et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles qui sont prévues dans les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient pas personnellement les porteurs de parts ou les rentiers. Il est toutefois possible que le FPI ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Si le FPI ne règle pas lui-même une réclamation, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution des obligations du FPI en l'absence de l'exonération de responsabilité mentionnée ci-dessus. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations contractuelles ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploie tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires ayant consenti des prêts hypothécaires pris en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces prêts hypothécaires ne lieront pas personnellement les fiduciaires ou les porteurs de parts.

Des réclamations extracontractuelles peuvent être faites à l'encontre du FPI, y compris des réclamations en responsabilité délictuelle, des réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec. En outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du Code civil du Québec prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon l'avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI.

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du PRD (lequel est actuellement suspendu), du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou de tout autre plan incitatif du FPI. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts

Le contrat de fiducie impose certaines restrictions aux porteurs de parts non-résidents, qui ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts. Ces restrictions pourraient restreindre le droit de certains porteurs de parts, notamment les non-résidents du Canada, d'acquérir des parts, d'exercer leurs droits en qualité de porteurs de parts et de lancer et réaliser des offres publiques d'achat visant les parts. Par conséquent, ces restrictions peuvent limiter la demande de certains porteurs de parts pour les parts et, ainsi, avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des parts détenues par le public. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents du Canada sont tenus de payer toutes les retenues d'impôt payables à l'égard des distributions faites par le FPI. Le FPI prélève l'impôt qu'il doit prélever aux termes de la Loi de l'impôt et remet les sommes ainsi prélevées à l'administration fiscale, pour le compte du porteur de parts. La Loi de l'impôt prévoit des mesures visant à assujettir les non-résidents du Canada à une retenue d'impôt pour certaines distributions normalement non imposables que les organismes communs de placement collectif canadiens effectuent à des porteurs de parts non résidents, ce qui pourrait limiter la demande pour les parts et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur cours.

Distribution de liquidités non garanties

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris les résultats financiers et les résultats d'exploitation, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers et les besoins en matière de dépenses en immobilisations. Le cours des parts se détériorera si le FPI se révèle incapable d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

Nature du placement

Les porteurs de parts ne détiennent pas des actions d'une personne morale. À titre de porteurs de parts, ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'intenter un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur le contrat de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires du FPI qui équivaut à la LCSA et qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

Régime fiscal

Le FPI est considéré comme une fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'attribuer tout le bénéfice imposable directement gagné par le FPI aux porteurs de parts et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt. Dans le contexte de la vente d'une partie importante de ses immeubles de placement, le FPI pourrait se retrouver avec un bénéfice imposable important qui nécessiterait de sa part de devoir faire une distribution spéciale supplémentaire importante afin de ne pas avoir à payer elle-même des impôts.

Certaines des filiales du FPI sont assujetties à l'impôt sur leur revenu imposable aux termes de la Loi de l'impôt et de la Loi sur les impôts (Québec).

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont considérées comme des EIPD ainsi qu'aux particuliers qui investissent dans des EIPD. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD est assujettie à l'impôt d'une manière similaire à une société par actions sur son revenu provenant d'une entreprise exploitée au Canada et sur le revenu (sauf les dividendes imposables) ou les gains en capital provenant de « biens hors portefeuille » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt), à un taux d'imposition combiné fédéral-provincial similaire à celui d'une société par actions.

Les règles relatives aux EIPD n'assujettissent pas (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas en l'occurrence) les fiducies qui ont la qualité de « fiducie de placement immobilier » au cours de l'année

(l'« **exception relative aux fiducies de placement immobilier** »). S'il n'est pas admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujetti au régime fiscal créé par les règles relatives aux EIPD.

La direction estime que le FPI répond actuellement à tous les critères requis pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, telle qu'elle est en vigueur en date des présentes et que par conséquent, les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter en tout temps ces conditions. Néanmoins, rien ne garantit que le FPI continuera de remplir toutes les conditions requises pour être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour le reste de l'exercice 2019 et les exercices suivants.

Facteurs de risque liés à la propriété de titres d'emprunt

Note de crédit

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux titres d'emprunt par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres du FPI. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront les mêmes au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, baissées, placées en observation ou confirmées ou la notation peut prendre fin. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence considérable sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants au marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, elle fournit habituellement des renseignements contextuels plus élaborés concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note.

Le 4 août 2017, DBRS a annoncé qu'il avait révisé à la baisse la note des débentures non garanties, la faisant passer de BBB (faible) avec une tendance négative à BB (élevée) avec une tendance stable. Cette révision à la baisse a eu un effet défavorable important sur le FPI. Depuis cette date, la note du FPI est demeurée à BB (élevée) avec une tendance stable, comme l'indique le rapport sur la notation de DBRS daté du 24 octobre 2018. Un abaissement supplémentaire de la note de crédit que DBRS a attribué au FPI et aux débentures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI.

Risque de crédit lié aux titres d'emprunt, dette de rang prioritaire et subordination structurelle des titres d'emprunt

La probabilité que les acquéreurs de titres d'emprunt touchent les sommes qui leur sont dues dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les titres d'emprunt en circulation sont des obligations non garanties du FPI et, par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide ses actifs ou effectue une restructuration ou certaines autres opérations, ses actifs ne pourront servir à régler ses obligations découlant des titres d'emprunt qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat des actifs ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des titres d'emprunt alors en circulation.

Les obligations d'une société mère dont les actifs sont détenus par des filiales peuvent donner lieu à la subordination structurelle des prêteurs de la société mère. La société mère n'a droit qu'à la part résiduelle des capitaux propres de ses filiales après le remboursement de toutes les dettes de celles-ci. Dans le cas d'une faillite, d'une liquidation ou d'une restructuration du FPI, les créanciers du FPI (y compris les porteurs de titres d'emprunt) peuvent voir leurs droits devenir subordonnés à ceux des prêteurs des filiales du FPI.

Marché pour la négociation des titres d'emprunt; restrictions relatives à la revente

Il n'existe aucun marché pour la négociation des titres d'emprunt. Il peut être impossible pour les souscripteurs ou les acquéreurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'un marché actif sera créé ou maintenu pour la négociation des titres d'emprunt. Si un tel marché ne peut être créé, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur la liquidité et le cours des titres d'emprunt.

Variation du cours

S'ils sont négociés après leur émission initiale, les titres d'emprunt pourraient être négociés à un prix inférieur à leur prix d'offre initial. De nombreux facteurs ont une incidence sur le cours ou la valeur des titres d'emprunt, dont la liquidité des titres d'emprunt, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, la performance financière antérieure et les perspectives du FPI.

Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, le cours ou la valeur des titres d'emprunt, qui portent intérêt à un taux fixe, diminuera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables augmentent et augmentera probablement si les taux d'intérêt en vigueur des titres d'emprunt comparables diminuent.

La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI peuvent avoir un effet important sur l'entreprise, la situation financière, la liquidité et les résultats d'exploitation du FPI. Ces dernières années, les marchés des capitaux ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui ont notamment touché les cours des titres des émetteurs d'une manière qui, souvent, n'a eu aucun rapport avec la performance opérationnelle, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit qu'il n'y aura pas de fluctuations des cours ou des volumes dans l'avenir. Par conséquent, le cours des titres d'emprunt pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives du FPI ne changent pas. En période de volatilité accrue et de perturbation du marché, les activités du FPI et le cours des titres d'emprunt pourraient s'en ressentir.

Risque lié au droit de rembourser des titres d'emprunt par anticipation

Le FPI peut à tout moment décider de rembourser les titres d'emprunt avant l'échéance, en totalité ou en partie, surtout lorsque les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des titres d'emprunt. Si les taux en vigueur sont plus bas que le taux d'intérêt des titres d'emprunt au moment du remboursement anticipé, l'acquéreur pourrait ne pas être en mesure de réinvestir le produit tiré du remboursement dans un titre comparable portant intérêt à un taux effectif aussi élevé que celui des titres d'emprunt faisant l'objet du remboursement.

Incapacité du FPI à racheter des titres d'emprunt en cas de changement de contrôle

Le FPI pourrait être tenu de racheter la totalité des titres d'emprunt en circulation à la survenance d'un changement de contrôle. Toutefois, à la suite d'un changement de contrôle, le FPI pourrait ne pas disposer de fonds suffisants pour procéder au rachat exigé des titres d'emprunt en circulation ou devoir limiter ces rachats en raison de restrictions aux termes d'autres dettes.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission de titres offerts au moyen des présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI. À la date du présent prospectus, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, étaient véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des titres en circulation du FPI ou des titres en circulation de personnes ayant des liens avec le FPI ou des membres du même groupe que le FPI.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES DES PARTS ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, et de Toronto, en Ontario.

La Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, est le fiduciaire pour les débentures non garanties en vertu de l'acte de fiducie aux termes duquel les débentures non garanties ont été émises.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les auditeurs du FPI sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., société de comptables professionnels agréés.

EXÉCUTION DE JUGEMENTS CONTRE DES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES ÉTRANGÈRES

Mandataire aux fins de signification

L'un des fiduciaires du FPI réside à l'extérieur du Canada. La personne dont le nom est indiqué dans le tableau ci-dessous a nommé le mandataire aux fins de signification indiqué en regard de son nom :

Nom :	**Mandataire :**
Zachary R. George	Fonds de placement immobilier Cominar Complexe Jules-Dallaire 2820, boulevard Laurier Bureau 850 Québec (Québec) G1V 0C1

DROITS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de bons de souscription ou de reçus de souscription, le droit d'action en dommages-intérêts prévu par la loi pour information fausse ou trompeuse contenue dans le prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, au prix auquel ces bons de souscription ou ces reçus de souscription, selon le cas, sont offerts à l'occasion du placement par prospectus. Ainsi, aux termes de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à l'exercice ou à l'échange des titres. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DU FPI

Fait le 9 septembre 2019

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) SYLVAIN COSSETTE
Président et chef de la direction

(signé) HEATHER C. KIRK
Vice-présidente exécutive
et chef des opérations financières

Au nom des fiduciaires

(signé) RENÉ TREMBLAY
Fiduciaire

(signé) MICHEL THÉROUX
Fiduciaire