

*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. 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](http://www.sedar.com).*

## PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 10 janvier 2017



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

1 000 000 000 \$

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 1 000 000 000 \$ (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 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.

(suite à la page suivante)

(suite de la page couverture)

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 9 janvier 2017, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 14,86 \$.

**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 assujéti 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.

**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		Page
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS.....	2	RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE.....	18
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2	POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....	19
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX		MODE DE PLACEMENT.....	19
IFRS.....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3	CANADIENNES.....	20
GLOSSAIRE.....	5	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS	
LE FPI.....	8	D'INVESTISSEMENT.....	20
FAITS RÉCENTS.....	8	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	29
EMPLOI DU PRODUIT.....	9	AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ	
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES		DE LA TENUE DES REGISTRES DES PARTS ET	
PARTS.....	9	FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES.....	29
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT.....	13	INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	30
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION.....	14	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION.....	15	CIVILES.....	30
NOTES.....	17	ATTESTATION DU FPI.....	A-1
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS			
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX			
EMPRUNTÉS.....	18		

### 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 la conjoncture économique générale au Canada et à l'étranger, les effets de la concurrence dans les marchés où le FPI exerce ses activités, l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales, la mise en œuvre réussie de la stratégie du FPI, la capacité du FPI de réaliser des acquisitions et d'intégrer celles-ci avec succès, la capacité du FPI d'attirer et de maintenir en poste des employés et des cadres clés, la situation financière des clients, la capacité du FPI de refinancer ses dettes à l'échéance et de louer les locaux vacants, la capacité du FPI de respecter ses plans de développement et de réunir les capitaux nécessaires pour financer sa croissance, ainsi que la fluctuation des taux d'intérêt. 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 CONFORMES AUX 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 rajusté », les « fonds provenant de l'exploitation récurrents », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents » et les « ajustements pour la quote-part détenue dans les coentreprises », auxquelles il a recours pour évaluer son rendement. 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](http://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 2016 (la « **notice annuelle de 2015** »);
- (ii) les états financiers consolidés audités du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur sur ces états (les « **états financiers de 2015** »);
- (iii) le rapport de gestion (le « **rapport de gestion** ») du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (le « **rapport de gestion de 2015** »);
- (iv) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, ainsi que les notes annexes (les « **états financiers de septembre 2016** »);
- (v) le rapport de gestion du FPI pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 (le « **rapport de gestion de septembre 2016** »);
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 31 mars 2016 (la « **circulaire de mars 2016** ») relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts (au sens attribué à ce terme ci-après) tenue le 10 mai 2016;
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 26 mai 2016 portant sur la vente des débentures non garanties de premier rang de série 10 à 4,247 % du FPI échéant le 23 mai 2023 (les « **débentures de série 10** ») d'un capital de 225 millions de dollars;
- (viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 19 septembre 2016 portant sur le placement par le FPI de 12 780 000 nouvelles parts (au sens attribué à ce terme ci-après), pour un produit brut revenant au FPI d'environ 200 millions de dollars (le « **placement de parts de septembre 2016** »).

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 fautive 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 62 de la notice annuelle de 2015.

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

« **circulaire de mars 2016** » : 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 15<sup>e</sup> 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.

« **débtentes de série 7** » : les débtentes non garanties de premier rang de série 7 à 3,62 % du FPI échéant le 21 juin 2019.

« **débtentes de série 8** » : les débtentes non garanties de premier rang de série 8 à 4,25 % du FPI échéant le 8 décembre 2021.

« **débtentes de série 9** » : les débtentes non garanties de premier rang de série 9 à 4,164 % du FPI échéant le 1<sup>er</sup> juin 2022.

« **débtentes de série 10** » : a le sens qui est attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **débtentes non garanties** » : collectivement, les débtentes non garanties de premier rang de série 1 à 4,274 % du FPI échéant le 15 juin 2017, les débtentes non garanties de premier rang de série 2 à 4,23 % du FPI échéant le 4 décembre 2019, les débtentes non garanties de premier rang de série 3 à 4,00 % du FPI échéant le 2 novembre 2020, les débtentes non garanties de premier rang de série 4 à 4,941 % du FPI échéant le 27 juillet 2020, les débtentes de série 7, les débtentes de série 8, les débtentes de série 9 et les débtentes de série 10.

« **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 2015** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **états financiers de septembre 2016** » : 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 de titres – Régime fiscal ».

« **facilité de crédit renouvelable non garantie** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition du FPI qui a été conclue le 4 août 2014, d'un montant stipulé initial de 350 millions de dollars, qui a été augmentée et portée à

550 millions de dollars le 17 septembre 2014 et qui a été augmentée de nouveau et portée à 700 millions de dollars le 7 octobre 2015.

« **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.

« **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** » : 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 2015** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **OPR** » : l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du FPI, qui a expiré le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

« **Ouest canadien** » : collectivement, les provinces d'Alberta et du Manitoba.

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

« **placement de parts de septembre 2016** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **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 64 de la notice annuelle de 2015.

« **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 la pièce 1 de l'annexe A de la circulaire de mars 2016.

« **porteur** » : un porteur de parts qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, est ou est réputé un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI, n'est pas affilié au FPI et détient des parts à titre

d'immobilisations; ce terme ne s'applique qu'à la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Régime fiscal ».

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

« **prospectus** » : le présent prospectus préalable de base simplifié du FPI daté du 10 janvier 2017.

« **provinces de l'Atlantique** » : collectivement, les provinces du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de Terre-Neuve-et-Labrador.

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

« **rapport de gestion de 2015** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **rapport de gestion de septembre 2016** » : 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 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 titres – 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.

Étant le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec, le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans ce marché. Il est aussi l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada. Au 9 janvier 2017, le FPI était propriétaire d'un portefeuille diversifié de 539 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 417 sont situés dans la province de Québec, 48 dans la province d'Ontario (ce qui comprend la région de Gatineau), 60 dans les provinces de l'Atlantique et 14 dans l'Ouest canadien. Le portefeuille compte environ 14,6 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 12,3 millions de pieds carrés de superficie commerciale, 18,1 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente et 485 logements situés dans des immeubles multirésidentiels, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 44,9 millions de pieds carrés. Les immeubles du FPI occupent pour la plupart des emplacements de choix et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Le FPI cherche (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés dans la province de Québec, principalement dans la région de Montréal et dans la région de Québec, dans la province d'Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien, et (ii) à accroître et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue des immeubles du FPI et à l'acquisition d'autres immeubles productifs de revenu.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne, et le FPI est une entreprise de placement immobilier entièrement intégrée et autogérée. Cette structure de gestion immobilière réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI et permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés du FPI avec ceux des porteurs de parts et ainsi d'améliorer la performance opérationnelle et financière du FPI.

Le FPI cherche à tirer parti d'occasions d'acquisition et de développement permettant la réalisation d'économies d'échelle qui bénéficieront aux locataires et au FPI, sous forme d'économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Conformément à ses principes de gestion financière visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme, le FPI a élaboré une stratégie d'optimisation des capitaux au moyen de l'aliénation d'actifs. Le produit net de l'aliénation d'actifs sera affecté à la réduction de la dette. De façon générale, le FPI vise à maintenir un ratio de la dette à long terme par rapport à la valeur comptable brute des actifs d'environ 50 %.

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

## FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un résumé des faits importants qui se sont produits dans les activités commerciales et les affaires internes du FPI depuis le 30 septembre 2016, dernier jour de la période sur laquelle portent les états financiers de septembre 2016 et le rapport de gestion de septembre 2016 déposés par le FPI.

Le 13 décembre 2016, le FPI a attribué 3 424 200 options d'achat de parts dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, au prix d'exercice de 14,90 \$. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant la date du présent prospectus.

Conformément à ses pratiques antérieures et dans le cours normal des activités, le FPI pourrait avoir en cours des lettres d'intention non contraignantes et/ou des conventions conditionnelles ou peut autrement avoir

entamé des discussions relativement à la possibilité d'acquérir d'autres nouveaux immeubles ou d'aliéner des immeubles, qui peuvent ou non être importantes. Toutefois, rien ne garantit que ces lettres, ces conventions et/ou ces discussions mèneront à une acquisition ou à une aliénation et, le cas échéant, aucune assurance ne peut être donnée quant à la teneur des modalités définitives et au moment de la réalisation d'une telle acquisition ou aliénation.

## **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 débiteures 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, au rachat de parts dans le cadre de l'OPR 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 débiteures 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](http://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 9 janvier 2017, il y avait 182 334 562 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 apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;

- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

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) 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;
- (vi) 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.

## 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 fautive 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 fautive 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 15 mai 2012, DBRS a attribué au FPI la note d'émetteur BBB (faible) avec une tendance stable; cette note a été confirmée par DBRS le 9 juillet 2013. Le 26 août 2014, DBRS a confirmé la note BBB (faible) avec une tendance stable pour les débetures non garanties (à l'exclusion des débetures de série 7, des débetures de série 8, des débetures de série 9 et des débetures de série 10, qui n'avaient pas encore été créées ni émises par le FPI à cette date). Le 18 septembre 2014, DBRS a attribué aux débetures de série 7 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Le 8 décembre 2014, DBRS a attribué aux débetures de série 8 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Le 28 mai 2015, DBRS a attribué aux débetures de série 9 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Le 18 mai 2016, DBRS a attribué aux débetures de série 10 la note BBB (faible) avec une tendance stable. Les demandes d'attribution de ces notes de crédit provenaient du FPI. Le 12 août 2016, DBRS a confirmé la note BBB (faible) pour les débetures non garanties, mais a fait passer la tendance de stable à négative.

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 BBB (faible) avec une tendance négative que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures non garanties est la quatrième 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 BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la solvabilité est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Note de crédit ».

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue dans le domaine, notamment, des fiduciaires 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 – Note de crédit ».

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débetures 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 – Note de crédit ».

Le FPI a versé à DBRS les honoraires habituels pour les notes attribuées au FPI et aux débetures 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 septembre 2016, il y avait 180 993 626 parts en circulation. Au 9 janvier 2017, il y avait 182 334 562 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 septembre 2016 ont découlé de l'émission, par le FPI, de 1 265 157 parts dans le cadre du PRD et de 75 779 parts dans le cadre du règlement de droits à des parts différées attribués dans le cadre du plan incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Au 30 septembre 2016, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 296,7 millions de dollars, compte non tenu des crédateurs et charges à payer, des passifs d'impôts différés ainsi que des distributions payables aux porteurs de parts. Au 9 janvier 2017, la dette consolidée du FPI était d'environ 4 330,2 millions de dollars, compte non tenu des crédateurs et charges à payer et des passifs d'impôts différés.

Des renseignements supplémentaires au sujet des dettes importantes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2015 et le rapport de gestion de 2015 ainsi que dans les états financiers de septembre 2016 et le rapport de gestion de septembre 2016. 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 2016 à décembre 2016, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,1225 \$ par part.

## **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 9 janvier 2017, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 14,86 \$.

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 l'émission et le 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 2015.

## **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 et certaines considérations d'investissement. Les acquéreurs éventuels devraient examiner attentivement, compte tenu de leur propre situation financière, les facteurs de risque et les considérations d'investissement exposés ci-après ainsi que les autres renseignements, y compris, sans limitation, les facteurs de risque et les considérations d'investissement, contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus.*

*En plus des renseignements compris dans le supplément de prospectus lié à un placement de titres en particulier et des renseignements intégrés par renvoi dans les présentes, les acquéreurs éventuels de titres dans le cadre d'un tel placement devraient examiner attentivement les facteurs de risque et les considérations d'investissement exposés ci-après ainsi que les facteurs de risque et les considérations d'investissement exposés dans la notice annuelle du FPI et les rapports de gestion annuel et intermédiaire du FPI, s'il y a lieu, qui sont les plus récents au moment en question, dans la mesure où ils sont intégrés par renvoi dans les présentes aux fins de ce placement de titres en particulier.*

## **Risques 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 et 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 aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur sa capacité à contracter des dettes stipulées dans le contrat de fiducie ou des modalités 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 sa facilité de crédit renouvelable non garantie sont également tributaires de sa note de crédit. Une modification défavorable apportée à sa note de crédit pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – 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'économie canadienne, dont l'Alberta, subit actuellement les contrecoups de la volatilité des prix du pétrole.

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 les acquisitions et les développements d'immeubles.

### *Financement par emprunt*

Le FPI a et continuera d'avoir des emprunts consolidés impayés importants composés principalement d'emprunts hypothécaires, de débentures, de crédit-relais et d'emprunts contractés aux termes de ses facilités de crédit d'acquisition et d'exploitation. Le FPI entend financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses développements, au moyen 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 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 d'un montant stipulé de 700,0 millions de dollars est remboursable en une tranche en août 2019. Au 9 janvier 2017, une somme de 315,1 millions de dollars avait été prélevée sur la facilité de crédit renouvelable non garantie.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que ses emprunts hypothécaires existants garantis par ses immeubles et la facilité de crédit renouvelable non garantie ne puissent être refinancés ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes. Afin de réduire ce risque au minimum en ce qui a trait aux emprunts hypothécaires, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des locataires importants de ses immeubles par rapport aux moments où les emprunts hypothécaires sur ces immeubles doivent être refinancés.

L'abaissement éventuel de la note que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés à la propriété de titres – Note de crédit ».

### *Propriété de biens immobiliers*

Tous les investissements 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 et du contexte économique dans lequel ils évoluent. 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 Target Canada Co. et d'autres détaillants qui étaient ou sont des locataires du FPI. D'autres détaillants pourraient faire de même. La conjoncture difficile du secteur du détail a également des répercussions sur certains locataires du FPI. Le FPI a pour sa part subi l'incidence des vacances qui ont marqué le marché des immeubles de bureaux en banlieue de Montréal et celui des immeubles de bureaux à Ottawa. En outre, la volatilité des prix du pétrole a une incidence défavorable sur le marché des immeubles de bureaux à Calgary. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires importants ou d'un nombre significatif de locataires d'honorer leurs obligations locatives ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables ou de simplement relouer une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles du FPI pourraient 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 pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des dépenses importantes pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations aux immeubles à la demande d'un nouveau locataire. L'incapacité du FPI 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 et les frais d'entretien et d'exploitation, faire les versements hypothécaires et payer le coût des assurances 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. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements 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 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*

La législation et 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 éliminées ailleurs, ainsi que de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances 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 emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le FPI par des personnes physiques ou des 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'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes autres que les dépenses relatives à la remédiation prises en compte dans le cadre de l'acquisition d'immeubles.

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 – Principes d'exploitation » aux pages 12 et 13 de la notice annuelle de 2015.

### *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 immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des personnes physiques, à des sociétés, à des fonds de pension et à d'autres institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements 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 immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements 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.

### *Acquisitions*

Le plan d'affaires du FPI vise en partie la croissance au moyen du repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, de la matérialisation de telles occasions, de la réalisation d'acquisitions ainsi que de l'exploitation et de la location effectives des immeubles acquis. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution du bénéfice distribuable. Rien ne garantit le rythme de croissance que connaîtra le FPI grâce à des



acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

#### *Programme de développement d'immeubles*

L'information ayant trait aux projets de développement, aux coûts de développement, au 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 : les 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.

#### *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 à attirer et à 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 influencer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers du FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Facteurs de risque liés aux activités du FPI – Questions environnementales ».

#### *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 de placement 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 économiquement 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 économiquement 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 toute dette 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 entraîneraient une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

### *Conflits d'intérêts potentiels*

Le FPI peut faire l'objet de conflits d'intérêts étant donné que la famille Dallaire et ses entités reliées exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs. M. Michel Dallaire est également président du conseil et chef de la direction de Groupe Dallaire inc., société du même groupe que la famille Dallaire qui exploite une entreprise immobilière dans la région de Québec. Dalcon inc. est une filiale en propriété exclusive du Groupe Dallaire inc. Le FPI loue des locaux au Groupe Dallaire inc. et à Dalcon inc. Dalcon inc. effectue également des travaux d'amélioration locative et réalise des projets de construction et de développement pour le compte du FPI. Enfin, le FPI est propriétaire de deux participations de 50 % et de deux participations de 75 % dans des coentreprises avec le Groupe Dallaire inc. L'objectif commercial de ces quatre 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.

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 menaces 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 cyberattaques sont en constante évolution et comprennent notamment les logiciels malveillants, les tentatives d'obtention d'un accès non autorisé à des données et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes critiques, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou autrement protégés et la corruption de données. La survenance de l'une des situations susmentionnées pourrait entraîner une baisse importante des revenus ou une perte financière, nécessiter l'engagement de coûts supplémentaires, entacher la réputation du FPI, accroître la réglementation ou le nombre de litiges, ou entraîner la publication de renseignements erronés au sujet des activités du FPI. 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.

## **Facteurs de risque liés à la propriété de titres**

### *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 pour les besoins 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 pour les besoins 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 générales 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.

#### *Note de crédit*

Les notes de crédit attribuées au FPI et aux débetures 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. Les investisseurs éventuels sont priés de consulter DBRS au sujet de l'interprétation et des implications des notes. 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.

Le 12 août 2016, DBRS a confirmé la note BBB (faible) pour les débetures non garanties, mais a fait passer la tendance de stable à négative. Voir la rubrique « Notes ». DBRS a procédé à cette révision parce qu'elle est préoccupée par le fait que le FPI a réalisé des progrès plus lents que prévu pour ce qui est de diminuer sa dette et de ramener son niveau d'endettement aux niveaux d'avant l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles d'Ivanhoé Cambridge d'une valeur de 1,527 milliard de dollars en août 2014. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2016, le FPI a redoublé d'efforts afin de réduire son ratio d'endettement pour le ramener à 51,8 %, notamment en réalisant le placement de parts de septembre 2016 plus tôt que la direction ne l'aurait souhaité.

Même si DBRS associe une tendance « négative » à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt que les probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir sont plus élevées que si une tendance « stable » avait été attribuée. L'abaissement éventuel de la note que DBRS a attribuée au FPI et aux débetures non garanties pourrait avoir un effet défavorable important sur le FPI. Les modifications réelles ou prévues des notes des débetures non garanties peuvent influencer sur la valeur marchande de celles-ci. De plus, les modifications réelles ou prévues de ces notes peuvent avoir une incidence sur la capacité du FPI à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt et avoir pour effet d'augmenter le coût auquel le FPI peut avoir accès à ces marchés. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt, notamment selon des modalités favorables, pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, y compris son programme d'acquisition et de développement. Voir les rubriques « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Risques liés aux activités du FPI – Accès aux capitaux et au financement par emprunt, et conjoncture financière mondiale » et « Facteurs de risque et considérations d'investissement – Risques liés aux activités du FPI – Financement par emprunt ».

### *Absence de marché pour la négociation des titres d'emprunt*

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres d'emprunt qui peuvent être placés. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation de ces titres. Si un tel marché n'est pas créé ou maintenu, les cours de ces titres pourraient fléchir. Le cours auquel ces titres se négocieront dépendra de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des titres, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation de titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, de la performance financière antérieure et des perspectives 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 réclamations 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.

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 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, sous réserve 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 contre le 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 également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du PRD, 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 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.

#### *Distributions 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 et de déduire ces distributions et attributions de son revenu pour les besoins de l'impôt.

Certaines des filiales de 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 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 « fiducies 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 2016 et les exercices suivants.

### **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 liées au FPI ou de 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 débetures non garanties en vertu de l'acte de fiducie aux termes duquel les débetures 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.

### **DROITS DE RÉOLUTION 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 fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

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 fautive 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 10 janvier 2017

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) MICHEL DALLAIRE  
Président du conseil et chef de la direction

(signé) GILLES HAMEL  
Vice-président exécutif  
et chef des opérations financières

Au nom des fiduciaires

(signé) ALBAN D'AMOURS  
Fiduciaire

(signé) JOHANNE M. LÉPINE  
Fiduciaire