

Le présent prospectus simplifié est un prospectus préalable de base. Le présent prospectus simplifié a été déposé auprès de chacune des provinces et de 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. 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.

Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, telle qu'elle peut être modifiée (la « Loi de 1933 »), ni d'aucune loi sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis (au sens donné à U.S. Person dans le règlement intitulé Regulation S pris en application de la Loi de 1933), ou pour le compte ou à l'avantage de celles-ci, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres aux États-Unis.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans les présentes. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire général de Minto Apartment Real Estate Investment Trust, à son bureau principal et siège social situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6, à l'attention du chef du contentieux et secrétaire général (numéro de téléphone : 613-782-5732), ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com (« SEDAR »).

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE

Nouvelle émission et reclassement

Le 21 décembre 2018



minto Apartment REIT

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

750 000 000 \$ CA

Parts
Titres de créance
Reçus de souscription

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale créée en vertu des lois de la province de l'Ontario et régie par ces lois aux termes d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 27 juin 2018, dans sa version modifiée à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »).

La FPI peut, à l'occasion pendant la période de 25 mois de validité du présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris ses modifications, offrir en vente et émettre : (i) des parts de fiducie de la FPI (les « **parts** »); (ii) des titres de créance (dont des titres de créance convertibles), qui peuvent prendre la forme de débentures, de billets ou d'autres types de dettes et peuvent être émis en séries (les « **titres de créance** »), et (iii) des reçus de souscription visant l'achat de l'un quelconque des titres qui précèdent (les « **reçus de souscription** » et, collectivement avec les parts et les titres de créance, les « **titres** »). La FPI peut vendre des titres au prix d'offre initial global totalisant jusqu'à 750 000 000 \$ CA (ou un montant équivalent si des titres sont libellés dans une devise autre que le dollar canadien). Les titres peuvent être offerts en vente séparément ou avec un ou plusieurs autres titres et peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à un prix ou à des prix fixes (qui pourront être modifiés) ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix déterminés en fonction de ces cours ou à des prix négociés.

Minto Properties Inc. (« **MPI** ») ou certaines de ses filiales peuvent également offrir des parts dont elles sont les propriétaires véritables ou qui peuvent leur être émises à l'échange de parts de société en commandite de catégorie B (les « **parts de société en commandite de catégorie B** ») de Minto Apartment Limited Partnership (la « **société en commandite** »), une filiale en exploitation de la FPI. Le présent prospectus vise le placement des titres par la FPI et par MPI et ses filiales qui sont des porteurs de parts vendeurs.

Les modalités précises des titres offerts seront décrites dans un ou plusieurs suppléments de prospectus préalables (collectivement ou individuellement, selon le cas, un « **supplément de prospectus** »), et comprendront ce qui suit, s'il y a lieu : (i) dans le cas des parts, le nombre de parts offertes, le prix d'offre et toute autre modalité précise; (ii) dans le cas des titres de créance, la désignation précise,

le capital total offert, les coupures, la devise, la date d'émission et de livraison, la date d'échéance, le prix d'émission (ou le mode de calcul de ce prix s'ils sont offerts selon un prix non déterminé), le taux d'intérêt (soit fixe ou variable et, s'il est variable, le mode de calcul de celui-ci), la ou les dates de paiement de l'intérêt, les dispositions relatives au rachat, à l'échange ou à la conversion (s'il y a lieu), les modalités de remboursement, la forme (globale ou définitive); et (iii) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre, la marche à suivre pour échanger des reçus de souscription contre des parts ou d'autres titres, et toute autre modalité précise. Un supplément de prospectus peut préciser des modalités variables relatives aux titres qui ne font pas partie des possibilités et des caractéristiques qui sont décrites dans le présent prospectus.

L'information omise dans le présent prospectus conformément aux lois applicables figurera dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront transmis aux souscripteurs avec le présent prospectus. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi au présent prospectus pour les besoins de la législation en valeurs mobilières en date du supplément de prospectus et aux fins exclusives de placement des titres visés par le supplément de prospectus.

La FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs peuvent vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers qui les souscriront pour leur propre compte, ou par l'entremise de ceux-ci, et peuvent également les vendre directement à un ou plusieurs souscripteurs conformément aux dispenses prévues par la loi applicable ou par l'entremise de placeurs pour compte. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Pour chaque placement de titres, le supplément de prospectus donnera le nom de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services sont retenus par la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs dans le cadre de ce placement et de la vente des titres, et présentera les modalités du placement de ces titres, y compris, dans la mesure du possible, les frais, les escomptes ou toute autre rémunération devant être versée aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte dans le cadre du placement, le mode de placement des titres, le prix d'émission initial (si le prix d'offre est fixe), le produit revenant à la FPI et/ou aux porteurs de parts vendeurs, et toute autre modalité importante du mode de placement. Les titres pourront être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à un prix fixe ou à un prix non déterminé. S'ils sont offerts à un prix non déterminé, les titres pourront être offerts aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix déterminés en fonction de ces cours ou à des prix négociés, prix qui pourront varier selon les souscripteurs ou les acquéreurs et durant la période de placement des titres.

Dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte, selon le cas, peuvent effectuer des surallocations ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des titres offerts à un niveau supérieur à celui qui pourrait normalement avoir cours sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « MI.UN ». Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6.

Chaque série ou émission de titres de créance ou de reçus de souscription constituera une nouvelle émission de titres pour la négociation desquels aucun marché n'est établi. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres de créance ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse. Par conséquent, sauf indication à cet effet, il est possible qu'il n'existe aucun marché sur lequel les titres de créance peuvent être vendus et que les souscripteurs ne soient pas en mesure de revendre les titres de créance souscrits aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leurs cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS	2
SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES	2
MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3
LA FPI	5
FAITS RÉCENTS.....	6
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI.....	7
EMPLOI DU PRODUIT.....	7
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	7
DESCRIPTION DES TITRES.....	8
PORTEURS DE PARTS VENDEURS	11
MODE DE PLACEMENT	11
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	12
FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS	12
FACTEURS DE RISQUE	12
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	13
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	13
DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION	13
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	13
GLOSSAIRE	14
ATTESTATION DE LA FPI.....	A-1
ATTESTATION DU PROMOTEUR.....	A-2

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Un investisseur devrait se fier aux renseignements contenus dans le présent prospectus et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes et il ne devrait pas se fier à certains renseignements contenus dans les présentes ou dans les documents intégrés par renvoi au détriment d'autres renseignements. La FPI n'a autorisé personne à fournir des renseignements additionnels ou différents aux investisseurs. La FPI n'offre pas de vendre les titres dans un territoire où l'offre ou la vente des titres ne sont pas permises. Les renseignements contenus dans le présent prospectus ou dans les documents intégrés par renvoi aux présentes sont exacts uniquement en date du présent prospectus ou de la date respective des documents intégrés par renvoi aux présentes applicables, peu importe le moment de la livraison du présent prospectus ou la vente de titres. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives d'affaires de la FPI peuvent avoir changé depuis la date du présent prospectus.

En ce qui concerne les investisseurs à l'extérieur du Canada, la FPI n'a pris aucune mesure n'autorisant le placement des titres ni la possession ou la distribution du présent prospectus dans un territoire où il est nécessaire de prendre des mesures à cette fin, à l'exception du Canada. Il revient aux investisseurs de s'informer sur le placement de titres ainsi que sur la possession ou la distribution du présent prospectus et de respecter toute restriction à ces égards.

Le présent prospectus comprend ou intègre par renvoi une description sommaire de certaines conventions importantes de la FPI. La description sommaire énonce toutes les caractéristiques importantes pour un investisseur dans les titres, mais elle n'est pas complète et est donnée sous réserve des modalités des conventions importantes, lesquelles ont été déposées auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières et sont accessibles sur SEDAR. Les investisseurs sont encouragés à lire le texte intégral de ces conventions importantes.

Les graphiques et tableaux illustrant le rendement historique des immeubles initiaux (au sens attribué à ce terme à la rubrique « La FPI ») contenus dans les présentes ou qui y sont intégrés par renvoi n'ont pour objectif que d'illustrer le rendement passé et n'indiquent pas nécessairement le rendement futur.

Comme il est mentionné à la rubrique « Documents intégrés par renvoi », certaines rubriques du prospectus du PAPE (au sens attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ») ont été intégrées par renvoi aux présentes (collectivement, l'« **information à fournir dans le prospectus du PAPE** »). Puisque l'information à fournir dans le prospectus du PAPE a été rédigée avant la réalisation du premier appel public à l'épargne de la FPI (le « **PAPE** ») le 3 juillet 2018, certaines parties de l'information à fournir dans le prospectus du PAPE contiennent des énoncés prospectifs comme « dans le cadre de son premier appel public à l'épargne », « à la clôture », « simultanément à la clôture », « en parallèle avec la clôture », « relativement à la clôture » ainsi que des expressions ayant une incidence semblable. Tel qu'il était envisagé dans le prospectus du PAPE, la clôture du PAPE a eu lieu le 3 juillet 2018. Par conséquent, il est entendu que toutes les opérations, les conventions et les autres questions envisagées dans l'information à fournir dans le prospectus du PAPE qui devaient être réalisées ou conclues ou en vigueur au plus tard à la clôture du PAPE ont été réalisées ou conclues ou sont entrées en vigueur, selon le cas, de la manière prévue dans l'information à fournir dans le prospectus du PAPE (collectivement, les « **opérations du PAPE** »). Par conséquent, sauf indication contraire dans le présent prospectus, le présent prospectus devrait être lu en tenant pour acquis que les opérations du PAPE ont été réalisées ou conclues ou sont en vigueur, selon le cas, de la manière prévue dans l'information à fournir dans le prospectus du PAPE.

SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES

Sauf indication contraire du contexte, toutes les références à la « FPI » dans le présent prospectus renvoient à Minto Apartment Real Estate Investment Trust et à ses filiales, y compris à la société en commandite, sur une base regroupée.

Dans le présent prospectus, le terme « direction » désigne les personnes agissant en qualité de chef de la direction, de président et chef de l'exploitation, de chef des finances, de chef des placements et de vice-président directeur, Exploitation de la FPI. Dans le présent prospectus, les déclarations qui sont formulées par la direction ou en son nom sont formulées par des membres de la direction en leur qualité de dirigeants de la FPI et non en leur qualité de personnes physiques.

Toutes les références aux dollars ou au symbole « \$ » renvoient au dollar canadien.

Certains termes utilisés dans le présent prospectus mais qui n'y sont pas définis le sont à la rubrique « Glossaire » du prospectus du PAPE, lesquels sont intégrés par renvoi aux présentes.

MISE EN GARDE RELATIVE AUX ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus renferme de l'« information prospective », au sens donné à ce terme en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes (collectivement, les « **énoncés prospectifs** ») qui illustrent les attentes de la direction en ce qui a trait aux objectifs, aux plans, aux buts, aux stratégies, à la croissance future, aux résultats d'exploitation, au rendement, aux perspectives d'affaires et aux occasions de la FPI. Les énoncés prospectifs peuvent souvent être repérés par l'emploi de termes tels que « prévoit », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « est prévu que », « estime », « a l'intention de », « anticipe », « n'anticipe pas », « projette », « est d'avis que » ou encore des variations de ces expressions et termes ou d'énoncés selon lesquels certaines mesures « peuvent être », « pourraient être » ou « seront » prises, que certains événements « peuvent » ou « pourraient » se produire ou « se produiront », que certains résultats « peuvent être », « pourraient être » ou « seront » atteints ou encore que certaines mesures, que certains événements ou que certains résultats « peuvent » ou « pourraient » se poursuivre ou « se poursuivront ». Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques et des incertitudes inhérents aux attentes futures, notamment la réalisation des opérations de la façon indiquée aux présentes.

Les énoncés prospectifs sont nécessairement fondés sur de nombreuses estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient considérées raisonnables par la direction à la date du présent prospectus, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et impondérables sur le plan des affaires, de la finance et de la concurrence. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler inexactes, comprennent les diverses hypothèses qui sont énoncées dans les présentes, notamment la possibilité de croissance future de la FPI, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futures, les tendances démographiques et sectorielles, les questions d'ordre législatif ou réglementaire, les niveaux d'endettement futurs, les lois fiscales actuellement en vigueur, la disponibilité continue de capitaux et la conjoncture économique.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions puisqu'ils comportent des risques et des impondérables importants et qu'ils ne devraient pas être considérés comme une garantie quant au rendement ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, s'ils le sont. Différents facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent, voire de manière considérable, des résultats analysés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs présentés à la rubrique « Facteurs de risque ».

Certains énoncés qui figurent dans le présent prospectus pourraient être considérés comme des « prévisions financières » pour l'application des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et, par conséquent, les prévisions financières pourraient ne pas être adéquates dans un autre contexte. Tous les énoncés prospectifs sont donnés à la date du présent prospectus et, à moins que les lois applicables ne l'exigent expressément, la FPI ne s'engage aucunement à les mettre à jour ou à les modifier, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou pour toute autre raison. Tous les énoncés prospectifs du présent prospectus sont visés par la présente mise en garde.

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 analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée à la FPI au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6, à l'attention du chef du contentieux et secrétaire général (numéro de téléphone : 613-782-5732). De plus, des exemplaires des documents intégrés par renvoi aux présentes peuvent être obtenus des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans les provinces et territoires du Canada électroniquement sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

En date du présent prospectus, la FPI n'a pas encore déposé sa première notice annuelle en tant qu'émetteur assujetti. Plutôt, la FPI a intégré par renvoi aux présentes certains renseignements de son prospectus ordinaire daté du 22 juin 2018 dans le cadre du PAPE (le « **prospectus du PAPE** »).

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

- a) le prospectus du PAPE, à l'exception de l'information des rubriques ou sous-rubriques suivantes :
 - (i) « Signification de certains termes » à la page 1 du prospectus du PAPE;
 - (ii) « Admissibilité aux fins de placement » à la page 1 du prospectus du PAPE;

- (iii) « Données relatives au marché et au secteur » à la page 1 du prospectus du PAPE;
 - (iv) « Certains autres renseignements » à la page 2 du prospectus du PAPE;
 - (v) « Fiabilité » à la page 2 du prospectus du PAPE;
 - (vi) « Énoncés prospectifs » aux pages 3 et 4 du prospectus du PAPE;
 - (vii) « Documents de commercialisation » à la page 5 du prospectus du PAPE;
 - (viii) « Sommaire du prospectus » aux pages 6 à 23 du prospectus du PAPE;
 - (ix) « Le placement » aux pages 24 à 26 du prospectus du PAPE;
 - (x) « Caractéristiques des immeubles locatifs multirésidentiels » aux pages 33 à 35 du prospectus du PAPE;
 - (xi) « Dynamique du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels » aux pages 35 à 44 du prospectus du PAPE;
 - (xii) « Législation principale relative à la location résidentielle » à la page 44 du prospectus du PAPE;
 - (xiii) « Évaluation des immeubles initiaux » aux pages 55 à 58 du prospectus du PAPE;
 - (xiv) « Stratégie d'emprunt et endettement » aux pages 58 à 62 du prospectus du PAPE;
 - (xv) « L'acquisition – Principales étapes de l'opération » aux pages 62 à 63 du prospectus du PAPE;
 - (xvi) « Structure du capital de la FPI » à la page 95 du prospectus du PAPE;
 - (xvii) « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » aux pages 149 à 153 du prospectus du PAPE;
 - (xviii) « Mode de placement » aux pages 153 à 156 du prospectus du PAPE;
 - (xix) « Emploi du produit » à la page 156 du prospectus du PAPE;
 - (xx) « Ventes ou placements antérieurs » à la page 177 du prospectus du PAPE;
 - (xxi) « Experts » à la page 177 du prospectus du PAPE;
 - (xxii) « Auditeurs, agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres » à la page 178 du prospectus du PAPE;
 - (xxiii) « Droits de résolution et sanctions civiles » à la page 178 du prospectus du PAPE;
 - (xxiv) « Attestation de la FPI et du promoteur » à la page C-1 du prospectus du PAPE;
 - (xxv) « Attestation des preneurs fermes » à la page C-2 du prospectus du PAPE,
- (collectivement, les « **rubriques exclues** »);
- b) les états financiers intermédiaires consolidés condensés non audités et les notes y afférentes pour la période de trois mois close le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018 (les « **états financiers intermédiaires** »);
 - c) le rapport de gestion de la FPI pour la période de trois mois close le 30 septembre 2018 et la période allant du 24 avril 2018 (date de constitution) au 30 septembre 2018 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »).

Les rubriques exclues n'ont pas été intégrées par renvoi au présent prospectus et n'en font pas partie intégrante puisque : (i) de l'information comparable et mise à jour est incluse ailleurs dans les présentes; (ii) ces rubriques contiennent de l'information précise

sur le placement de titres dans le cadre du prospectus du PAPE, qui ne concernent pas le placement des titres qui peuvent être offerts à l'occasion aux termes du présent prospectus; ou (iii) l'information contenue dans ces rubriques peut être exclue du prospectus en vertu du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* et sera plutôt incluse dans un supplément de prospectus applicable au présent prospectus, le cas échéant.

Malgré ce qui précède, les « prévisions financières » (préparées d'après les hypothèses en date du 14 mai 2018) aux pages 96 à 114 du prospectus du PAPE sont intégrées par renvoi aux présentes uniquement pour la période allant de la date des présentes à l'expiration de la période couverte par les prévisions (30 juin 2019) ou avant étant donné que la FPI peut retirer les prévisions financières conformément à la législation en valeurs mobilières.

Les documents dont il est question ci-dessus ou qui sont mentionnés à l'article 11.1 de l'Annexe 44-101A1, notamment les déclarations de changement important (exception faite des déclarations confidentielles), les états financiers annuels et intermédiaires (y compris le rapport de gestion déposé relativement à ces états financiers annuels et intermédiaires), les renseignements mis à jour sur le ratio de couverture par les bénéfices, ainsi que les circulaires d'information ou les documents annuels qui sont déposés par la FPI auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues des provinces et des territoires du Canada après la date du présent prospectus et avant la fin d'un placement aux termes de tout supplément de prospectus sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Toute déclaration figurant dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, si elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant dans les présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputé être une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seules les déclarations ainsi modifiées ou remplacées sont réputées faire partie intégrante du présent prospectus.

Lorsqu'une nouvelle notice annuelle et les états financiers annuels connexes sont déposés par la FPI auprès des commissions des valeurs mobilières et des autorités analogues dans les provinces et dans les territoires du Canada pendant que le présent prospectus est en vigueur et que ces documents, au besoin, sont acceptés par celles-ci, la notice annuelle antérieure (le cas échéant), les états financiers annuels antérieurs (le cas échéant) et tous les états financiers intermédiaires ainsi que le rapport de gestion y afférent, les déclarations de changement important et les documents annuels ou les circulaires d'information déposés avant le début de l'exercice de la FPI pendant lequel la nouvelle notice annuelle est déposée seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus pour les besoins des offres et des ventes de titres futures aux termes du présent prospectus.

Un supplément de prospectus qui renfermera les modalités précises relatives à des titres donnés, des renseignements mis à jour sur le ratio de couverture par les bénéfices (s'il y a lieu) et d'autres renseignements supplémentaires ou mis à jour que la FPI pourrait choisir d'y inclure (à condition que ces renseignements ne décrivent pas un changement important qui n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration de changement important ou d'une modification de prospectus) sera livré aux souscripteurs des titres visés avec le présent prospectus et sera réputé être intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus en question, mais uniquement aux fins du placement des titres en cause.

LA FPI

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société créée aux termes de la déclaration de fiducie en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6.

La FPI est propriétaire d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu de grande qualité composés d'un total de 4 279 suites situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. La FPI détient son portefeuille d'immeubles indirectement par l'intermédiaire de la société en commandite.

La FPI emploie des professionnels de l'immobilier expérimentés pour son équipe de direction et son équipe opérationnelle et tire profit d'une convention de soutien administratif avec MPI. La FPI tire également profit d'un vaste réseau de relations au sein du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels.

Les objectifs de la FPI sont :

- d'offrir aux porteurs de parts l'occasion d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada;
- d'accroître la valeur des actifs de la FPI et de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI,
- de procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables,
- d'accroître la base d'actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes d'optimisation et par voie d'acquisitions.

De plus amples renseignements concernant la FPI et ses activités sont présentés dans le prospectus du PAPE aux rubriques « La FPI », « Faits saillants du placement » et « Stratégies de croissance de la FPI ».

FAITS RÉCENTS

Aucun fait récent important dans les activités de la FPI n'a eu lieu depuis le 30 septembre 2018, soit la date des états financiers intermédiaires de la FPI, qui n'a pas été divulgué dans le présent prospectus ou dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

Le 3 juillet 2018, la FPI a réalisé un PAPE de 13 794 000 parts au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit brut total de 200 013 000 \$. Avant la clôture du PAPE, MPI a fait l'acquisition, par l'intermédiaire d'une filiale en propriété exclusive (le « **porteur de la participation conservée** »), de 22 928 510 parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite qui sont financièrement équivalentes aux parts et peuvent être échangées contre celles-ci (la « **participation conservée** »). À la clôture du PAPE, la participation conservée représentait une participation d'environ 62,4 % dans la FPI. La FPI a utilisé le produit tiré du PAPE pour acquérir indirectement, par l'intermédiaire de la société en commandite, les immeubles initiaux auprès de MPI.

Le 10 juillet 2018, la FPI a réalisé l'émission de 2 069 100 parts additionnelles au prix de 14,50 \$ par part, pour un produit brut total de 30 001 950 \$ aux termes de l'exercice, par les preneurs fermes, de l'option de surallocation accordée dans le cadre du PAPE (l'« **option de surallocation du PAPE** »). La FPI a utilisé le produit net tiré de l'option de surallocation du PAPE pour réduire la participation conservée de 22 928 510 parts de société en commandite de catégorie B et l'établir à 20 859 410 parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite. Compte tenu de l'option de surallocation du PAPE, la participation conservée représente une participation de 56,8 % dans la FPI (déterminée en supposant que toutes les parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite échangeables sont échangées contre des parts de la FPI).

Le 22 novembre 2018, la FPI a annoncé qu'elle a renoncé à ses conditions aux termes d'une convention définitive visant l'achat de deux immeubles locatifs multirésidentiels urbains situés à Calgary, en Alberta, (les « **immeubles de Calgary** ») pour une contrepartie totale d'environ 63,8 millions de dollars. Le prix d'achat sera payé au moyen d'un prêt hypothécaire à terme nouvellement conclu d'un capital d'environ 42,0 millions de dollars et de la facilité de crédit existante de la FPI. Il est actuellement prévu que la conclusion de l'opération aura lieu en janvier 2019 (l'« **acquisition au cours des trimestres** »). De plus, la FPI a annoncé le même jour qu'elle a accepté d'avancer jusqu'à concurrence de 30,0 millions de dollars à MPI pour financer la rénovation d'un immeuble commercial situé au coin de Fifth Avenue et de Bank Street (« **Fifth et Bank** ») à Ottawa, en Ontario, en vue de le convertir en un immeuble à usage mixte multirésidentiel et commercial, la FPI ayant une option exclusive d'achat sur l'immeuble du Fifth et Bank à l'atteinte de la stabilisation pour 95 % de la juste valeur marchande à cette date (le « **financement du Fifth et Bank** »). La FPI a l'intention de réaliser le financement du Fifth et Bank au moyen de prélèvements sur sa facilité de crédit renouvelable. Le financement du Fifth et Bank devrait être avancé en juillet 2019 et sera garanti par une hypothèque sur l'immeuble du Fifth et Bank en faveur de la FPI avec une garantie de MPI. Le financement du Fifth et Bank portera intérêt à 6,00 % par an, viendra à échéance en mars 2022 et sera subordonné au financement de premier rang lié à la construction.

Le 22 novembre 2018, un nouveau prêt hypothécaire a été inscrit sur le titre de l'immeuble Richgrove de la FPI, situé au 7 & 21 Richgrove Drive à Toronto, d'un capital de 49,8 millions de dollars (le « **refinancement du Richgrove** » et, collectivement avec le financement du Fifth et Bank, les « **financements** »). Le refinancement du Richgrove porte intérêt à 3,25 % par an et vient à échéance le 1^{er} décembre 2022. À l'avance des fonds du refinancement du Richgrove, le prêt hypothécaire existant garanti par l'immeuble Richgrove d'un solde du capital impayé de 23,8 millions de dollars a été remboursé intégralement et a fait l'objet d'une

mainlevée, et le capital initial de 25,7 millions de dollars du billet à ordre non garanti en faveur de MPI a été remboursé intégralement (le « **remboursement du billet à ordre non garanti** »).

Conformément à la pratique de la FPI et dans le cours normal des activités, la FPI est partie à des pourparlers et compte plusieurs conventions visant l'acquisition de nouveaux immeubles et l'aliénation d'immeubles existants de son portefeuille. Cependant, rien ne garantit que ces pourparlers ou conventions entraîneront des acquisitions ou des aliénations ni, le cas échéant, quelles seront les modalités ou calendriers finaux de celles-ci. La FPI s'attend à poursuivre les pourparlers en cours et à chercher activement d'autres occasions d'acquisitions et d'aliénations.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ DE LA FPI

Le tableau ci-après présente la structure du capital consolidé de la FPI au 30 septembre 2018 et la structure du capital consolidé pro forma de la FPI au 30 septembre 2018, compte tenu de l'acquisition au cours des trimestres, des financements et du remboursement du billet à ordre non garanti (collectivement, les « **ajustements** »). Le tableau doit être lu à la lumière des états financiers intermédiaires et des notes y afférentes intégrés par renvoi au présent prospectus.

	Données réelles	Données pro forma, compte tenu des ajustements
Au 30 septembre 2018 (en milliers de dollars canadiens)	(non audité)	(non audité)
Endettement		
Emprunts hypothécaires.....	238 590 \$	306 614 \$
Facilité de crédit.....	23 103	74 853
Parts de catégorie B ¹⁾	356 070	356 070
Parts de catégorie C.....	232 390	232 390
Billet non garanti.....	25 707	–
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Parts.....	212 078	212 078
(nombre autorisé – illimité) ²⁾		
Parts spéciales comportant droit de vote ³⁾	–	–
(nombre autorisé – illimité)		
Total de la structure du capital.....	1 087 938	1 182 005

Notes :

1) Émises (nombre réel au 30 septembre 2018) – 20 859 410.

2) Émises (nombre réel au 30 septembre 2018) – 15 863 100.

3) Émises (nombre réel au 30 septembre 2018) – 20 859 410.

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de la vente de titres sera décrit dans un supplément de prospectus se rapportant à une émission de titres en particulier. La FPI pourra affecter le produit net tiré de la vente de titres au remboursement de la dette impayée à l'occasion, au financement d'acquisitions de biens immeubles et à d'autres investissements tels qu'ils sont autorisés par la déclaration de fiducie, aux dépenses en immobilisations et à d'autres fins générales.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés au besoin dans le(s) supplément(s) de prospectus applicable(s) relatif(s) à l'émission de titres de créance conformément au présent prospectus.

DESCRIPTION DES TITRES

Le texte qui suit résume les principales caractéristiques des titres en date du présent prospectus. Ce résumé ne prétend pas être exhaustif.

Parts

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliqueront aux parts qui pourraient être offertes par la FPI aux termes du présent prospectus. Les parts pourraient être offertes séparément ou conjointement, à l'occasion, avec les titres de créance aux termes d'un supplément de prospectus, selon le cas.

Le droit de propriété véritable dans les actifs de la FPI est divisé en parts. Le nombre total de parts qui peuvent être en circulation est illimité et, en date des présentes, s'établissait à 15 863 100. Aucune part ne sera assortie d'un privilège ni n'aura priorité de rang par rapport à une autre part. Chaque part représentera un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur de parts dans la FPI et confèrera le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par la FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution ou de liquidation de la FPI, au reliquat de l'actif net de la FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées.

Une fois émises, les parts seront entièrement libérées et cessibles. Les parts sont rachetables au gré du porteur, conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. Des fractions de part pourraient être émises par suite d'une décision prise par les fiduciaires, mais celles-ci ne confèreront aucun droit de vote à leurs porteurs, sauf si les fractions de part représentent un total de une ou plusieurs parts entières.

La déclaration de fiducie prévoit que la FPI n'a pas le droit d'accepter de souscription de parts, ni d'émettre ou d'enregistrer une cession de parts, si, à la suite de cette opération, plus de 49 % des parts en circulaire sont la propriété véritable, directement ou indirectement, de non-résidents du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La déclaration de fiducie prévoit un mécanisme aux termes duquel la FPI peut exiger d'une personne qui est un porteur ou un propriétaire véritable de parts détenues d'une manière qui contrevient à cette restriction qu'elle vende ces parts. À l'occasion de cette vente, le porteur de parts perd tout droit aux parts et le seul droit qui lui revient à l'égard de celles-ci sera limité au fait de pouvoir recevoir le produit net tiré de la vente lorsqu'il remet les certificats, s'il en est, attestant les parts en question.

De plus amples renseignements concernant les parts sont présentés dans le prospectus du PAPE à la rubrique « Déclaration de fiducie », laquelle est intégrée par renvoi aux présentes.

Titres de créance

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliquent aux titres de créance que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les modalités et les dispositions précises des titres de créance offerts aux termes d'un supplément de prospectus connexe, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente section s'appliquent à ces titres de créance, seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Les titres de créance peuvent être offerts séparément ou conjointement avec d'autres titres, selon le cas.

Les titres de créance constitueront des obligations directes de la FPI, et ils pourraient être garantis par un membre du même groupe que la FPI ou par une personne qui a des liens avec la FPI. Les titres de créance pourraient constituer des dettes de premier rang ou subordonnées de la FPI, et ils pourraient être garantis ou non garantis, tel qu'il sera décrit dans le supplément de prospectus applicable. En cas d'insolvabilité ou de liquidation de la FPI, le remboursement des dettes subordonnées de la FPI, notamment les titres de créance subordonnés, sera subordonné en matière de paiement au paiement antérieur intégral de tous les autres passifs de la FPI (dont les dettes de premier rang), à l'exception de ceux dont le rang est égal en matière de paiement ou subordonné à celui de ces dettes subordonnées.

Les titres de créance seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes de fiducie (chacun, un « **acte de fiducie** ») qui, dans chaque cas, seront conclus entre la FPI et un fiduciaire (chacun, un « **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** »). Les déclarations faites dans les présentes se rapportant à un acte de fiducie et aux titres de créance qui seront émis aux termes de cet acte sont un résumé de certaines dispositions prévues aux termes de celui-ci et ne se veulent pas exhaustives; elles sont soumises à l'ensemble des dispositions de l'acte de fiducie pertinent et présentées sous réserve celles-ci.

Chaque acte de fiducie pourra prévoir que des titres de créance pourront être émis aux termes de celui-ci jusqu'à concurrence d'un capital global, qui pourra être autorisé à l'occasion par la FPI. Si l'un quelconque des titres de créance est convertibles, il pourra l'être en parts et non en titres d'un autre émetteur.

Les conditions propres à chaque émission de titres de créance seront décrites dans le supplément de prospectus s'y rapportant. Cette description comprendra, s'il y a lieu :

- a) la désignation, le capital global et les coupures autorisées des titres de créance;
- b) la devise ou l'unité monétaire dans laquelle les titres de créance pourront être souscrits, ainsi que la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et les intérêts sont payables (lorsqu'il ne s'agit pas de dollars canadiens);
- c) le pourcentage du capital pour lequel les titres de créance seront émis;
- d) la ou les dates d'échéance des titres de créance;
- e) le ou les taux annuels auxquels les titres de créance porteront intérêt (s'il y a lieu), ou le mode de calcul de ces taux (s'il y a lieu);
- f) les dates auxquelles les intérêts seront payables et les dates de référence de ces paiements;
- g) le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie du titre de créance aux termes de l'acte de fiducie suivant lequel les titres de créance seront émis;
- h) la désignation et les modalités des titres selon lesquelles les titres de créance seront offerts, le cas échéant, et le nombre de titres de créance qui seront offerts avec chaque titre;
- i) le fait que les titres de créance pourront ou non être rachetés au gré de l'émetteur ou appelés au rachat et, le cas échéant, les dispositions de ce rachat ou de cet appel;
- j) la question de savoir si les titres de créance seront émis sous forme nominative, au porteur ou sous la forme de titres globaux provisoires ou permanents, ainsi que le fondement de leur échange, de leur transfert et de leur propriété;
- k) les modalités d'échange ou de conversion;
- l) la question de savoir si les titres de créance seront subordonnés à d'autres passifs de la FPI et, le cas échéant, dans quelle mesure;
- m) les principales incidences fiscales découlant de la propriété des titres de créance, s'il en est;
- n) toute autre modalité ou condition importante des titres de créance.

Les titres de créance peuvent être émis à divers moments et porter des dates d'échéance et des taux d'intérêt différents, en plus de présenter d'autres différences.

Un supplément de prospectus pourrait renfermer des modalités variables précises concernant les titres de créance qui ne sont pas mentionnées dans les options et les paramètres décrits dans le présent prospectus.

Reçus de souscription

La présente section décrit les modalités générales qui s'appliquent aux reçus de souscription que la FPI pourrait offrir aux termes du présent prospectus. Les reçus de souscription pourraient être offerts séparément ou conjointement avec d'autres titres.

Les modalités précises des reçus de souscription, et la mesure dans laquelle les modalités générales décrites dans la présente section s'appliquent à ces reçus de souscription, seront énoncées dans un supplément de prospectus applicable. Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention de reçus de souscription. Le supplément de prospectus applicable contiendra les détails de la convention de reçus de souscription régissant les reçus de souscription offerts.

Les modalités propres à chaque émission de reçus de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus connexe. Cette description comprendra, s'il y a lieu :

- a) le nombre de reçus de souscription offerts;

- b) le prix auquel les reçus de souscription seront offerts;
- c) les titres contre lesquels les reçus de souscription sont échangeables;
- d) la marche à suivre pour échanger les reçus de souscription contre des titres;
- e) le nombre de titres pouvant être échangés à l'exercice de chaque reçu de souscription;
- f) la désignation et les modalités de tout autre titre avec lequel les reçus de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de reçus de souscription qui seront offerts avec chaque titre;
- g) les principales incidences fiscales liées à la propriété des reçus de souscription (s'il y a lieu);
- h) toute autre modalité ou condition importante des reçus de souscription.

Après l'émission des parts sous-jacentes ou d'autres titres émis en sa faveur, le souscripteur initial de reçus de souscription bénéficiera d'un droit contractuel de résolution dont il pourra se prévaloir contre la FPI. Le souscripteur initial pourra exercer ce droit à la remise ou à la remise réputée des reçus de souscription et recevoir la somme payée pour les reçus de souscription si le présent prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi) et toute modification de celui-ci renferment une information trompeuse ou ne sont pas transmis au souscripteur initial, pourvu que ce droit de résolution soit exercé dans un délai de 180 jours.

Coupages, inscription et transfert

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable à l'égard d'une série particulière de titres de créance, les titres de créance seront émis sous forme entièrement nominative (y compris sous forme globale) et en coupures et en multiples intégraux définis dans le supplément de prospectus applicable. Sauf dans le cas des titres à inscription en compte, les titres de créance peuvent être présentés aux fins d'inscription ou de transfert (leur formulaire de transfert ayant été dûment signé) au bureau principal du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie à Toronto, en Ontario, ou au bureau d'un agent des transferts désigné par la FPI à cette fin à l'égard des titres de créance, mentionné dans un supplément de prospectus. Des frais de service raisonnables peuvent être exigés pour certains transferts, conversions ou échanges des titres de créance. La FPI peut exiger le versement d'une somme devant couvrir les taxes ou impôts ou les autres droits gouvernementaux exigibles à cet égard. Le fiduciaire désigné par l'acte de fiducie ou cet agent des transferts, selon le cas, effectuera le transfert, la conversion ou l'échange uniquement après qu'il aura été satisfait des documents attestant le titre de propriété et l'identité de l'auteur de la demande. Si un supplément de prospectus mentionne un agent des transferts en plus du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie initialement nommé par la FPI à l'égard d'une série de titres de créance, la FPI peut, à tout moment, révoquer la nomination de cet agent des transferts ou approuver tout changement d'établissement par lequel cet agent des transferts intervient.

Dans le cas des titres à inscription en compte, un ou des certificats globaux (un « **titre global** ») représentant ces titres de créance seront détenus par un dépositaire désigné (le « **dépositaire** ») pour le compte de ses adhérents. Ces titres de créance peuvent être souscrits ou transférés uniquement par l'entremise de ces adhérents, qui comprennent des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. Le dépositaire établira et tiendra des comptes d'inscription pour ses adhérents qui agissent pour le compte de porteurs véritables de ces titres de créance. Les droits des porteurs véritables de ces titres de créance seront représentés par des inscriptions dans les registres tenus par les adhérents. Les porteurs véritables de titres de créance émis sous forme d'inscription en compte n'auront droit à aucun certificat ni à aucun autre document attestant qu'ils en sont propriétaires, sauf dans certaines circonstances limitées. En règle générale, chaque porteur véritable recevra un avis d'exécution de l'adhérent auprès duquel les titres de créance sont souscrits, conformément aux pratiques et aux procédures de cet adhérent.

Paiement

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, le paiement du capital et de la prime (le cas échéant) sur un titre de créance s'effectuera en monnaie canadienne sur remise du titre de créance au bureau du fiduciaire désigné par l'acte de fiducie à Toronto, en Ontario. Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, tout versement d'intérêts sur un titre de créance est immatriculé au plus tard à la fermeture des bureaux, à la date de référence pour le versement de ces intérêts.

PORTEURS DE PARTS VENDEURS

Le présent prospectus peut également se rapporter à l'occasion au placement de parts au moyen d'un placement secondaire effectué par certains porteurs de parts vendeurs. Les modalités aux termes desquelles les parts seront offertes par les porteurs de parts vendeurs seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Le supplément de prospectus visant ou incluant tout placement des parts par des porteurs de parts vendeurs comprendra, notamment, s'il y a lieu : (i) les noms des porteurs de parts vendeurs; (ii) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeurs sont propriétaires ou sur lesquelles ils exercent une emprise; (iii) le nombre de parts placées pour le compte de chaque porteur de parts vendeur; (iv) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeurs seront propriétaires ou sur lesquelles ils exerceront une emprise, que les parts soient détenues par des porteurs de parts vendeurs qui sont à la fois porteurs inscrits et propriétaires véritables, ou seulement l'un ou l'autre; (v) si un porteur de parts vendeur a souscrit des parts qu'il détenait dans les 24 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, la date ou les dates où il les a souscrites; et (vi) si un porteur de parts vendeur a souscrit les parts qu'il détenait dans les 12 mois précédant la date du supplément de prospectus applicable, le coût de ces titres pour le porteur de parts, calculé au total par titre.

MODE DE PLACEMENT

La FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs pourront, à l'occasion pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus, y compris toute modification s'y rapportant, offrir en vente et émettre les titres de créance. Pendant cette période, la FPI pourra vendre jusqu'à 750 000 000 \$ CA, au total, du prix d'offre initial des titres (ou le montant équivalent si des titres sont libellés dans une autre monnaie que le dollar canadien).

La FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs vendront les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers ou à des souscripteurs directement ou par leur intermédiaire, ou par l'intermédiaire de placeurs pour compte. Les titres pourront être vendus à l'occasion en une ou plusieurs opérations, à un ou à des prix fixes qui pourront être modifiés ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix reliés à ces cours ou à des prix négociés.

Un supplément de prospectus énoncera les modalités du placement, notamment le ou les noms de tous les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte, le ou les prix d'achat des titres, le produit revenant à la FPI ou aux porteurs de parts vendeurs provenant de la vente des titres, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de ce prix si les titres sont offerts à un prix non déterminé), tout escompte ou toute commission de prise ferme et tout escompte, toute décote ou toute commission accordés ou versés par un preneur ferme à d'autres courtiers. Tout prix d'offre initial et tout escompte, toute décote ou toute commission accordés ou versés aux courtiers pourraient être modifiés à l'occasion.

Chaque série ou émission de titres de créance constituera une nouvelle émission de titres pour la négociation desquels aucun marché n'est établi. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus se rapportant à une émission de titres de créance, les titres de créance ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse. Dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes, courtiers ou 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 tout moment. Les preneurs fermes ou placeurs pour compte auxquels ou par l'entremise desquels les titres sont vendus par la FPI peuvent créer un marché pour les titres, mais ils ne sont pas tenus de le faire et peuvent suspendre toute activité de cette nature à tout moment, sans préavis. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la formation d'un marché pour la négociation des titres ni quant à la liquidité d'un tel marché.

Les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement des titres pourraient avoir droit, aux termes de certaines conventions qui doivent être conclues avec la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs, à une indemnisation par la FPI et/ou les porteurs de parts vendeurs à l'égard de certaines responsabilités, y compris des responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements qu'ils pourraient être tenus de faire à cet égard. Ces preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte pourraient être des clients de la FPI et/ou des porteurs de parts vendeurs ou effectuer des opérations avec eux ou assurer la prestation de services à ceux-ci dans le cours normal de leurs activités.

Les titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les titres ne pourront pas être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis, et chaque preneur ferme ou placeur pour compte de tout placement de titres conviendra de ne pas offrir, vendre ou livrer les titres aux États-Unis, sauf dans le cadre d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et de toute loi étatique sur les valeurs mobilières des États-Unis applicables. En outre, jusqu'au 40^e jour qui suivra le début du placement de titres, l'offre ou la vente de ces titres aux États-Unis par un courtier (qu'il prenne part ou non au placement) est susceptible de contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente n'est pas effectuée suivant une dispense d'inscription en vertu de la Loi de 1933.

Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat visant les titres aux États-Unis ou encore à des personnes des États-Unis, pour leur compte ou en leur faveur.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant présente une description de toutes les émissions de parts, y compris les émissions de tous les titres convertibles en parts, pour la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus.

Parts

<u>Date d'émission</u>	<u>Titres émis</u>	<u>Raison de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par part (\$)</u>
24 avril 2018 ⁽¹⁾	Parts	Constitution de la FPI	2	10,00
3 juillet 2018	Parts	PAPE	13 794 000	14,50
10 juillet 2018	Parts	Exercice de l'option de surallocation	2 069 100	14,50

Note :

- (1) La FPI a été établie initialement le 24 avril 2018 avec l'émission de deux parts initiales d'un total de 20 \$ au comptant. Ces deux parts initiales ont été rachetées par la FPI conjointement avec la réalisation du PAPE de la FPI.

Parts différées

<u>Date d'émission</u>	<u>Titres émis</u>	<u>Raison de l'émission</u>	<u>Nombre de titres émis</u>	<u>Prix par part (\$ CA)</u>
3 juillet 2018	Parts différées	Parts différées attribuées aux membres de la haute direction de la FPI dans le cadre du PAPE	48 274	14,50
Du 15 août 2018 au 14 décembre 2018	Parts différées	Parts différées attribuées aux membres de la haute direction de la FPI en tant qu'équivalents de distribution conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI	468	16,30 à 19,11

FOURCHETTE DES COURS ET VOLUME DE NÉGOCIATION DES PARTS

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « MI.UN ». Le tableau qui suit présente la fourchette du cours des parts et le volume de négociation des parts à la TSX pour la période des 5 mois qui ont suivi le PAPE de la FPI, et avant la date du présent prospectus.

<u>Période</u>	<u>Haut</u>	<u>Bas</u>	<u>Volume</u>
	\$	\$	
Du 3 au 31 juillet 2018	17,29	15,45	4 439 994
Août 2018	17,01	16,26	637 009
Septembre 2018	17,88	16,62	958 716
Octobre 2018	18,10	16,01	1 357 734
Novembre 2018	19,26	16,83	1 112 281
Du 1 ^{er} au 20 décembre 2018	19,79	17,84	881 606

FACTEURS DE RISQUE

Dans le cadre d'un placement de titres donné, les souscripteurs éventuels sont invités à examiner, en plus des renseignements contenus dans le supplément de prospectus se rapportant au placement et ceux qui figurent dans les documents intégrés par renvoi dans les présentes, les risques décrits dans le prospectus du PAPE et le rapport de gestion intermédiaire, qui sont intégrés par renvoi aux présentes à la date du supplément de prospectus se rapportant à ce placement de titres en particulier.

Il n'existe actuellement aucun marché par l'intermédiaire duquel les titres de créance et les reçus de souscription peuvent être vendus, et les souscripteurs de ces titres de créance et de ces reçus de souscription souscrits aux termes du présent prospectus pourraient ne pas être en mesure de les revendre. Rien ne garantit qu'un marché de négociation actif sera créé pour ces titres de créance et ces reçus de souscription après un placement ou, s'il est créé, qu'il sera maintenu. Cette situation pourrait avoir une incidence sur le prix de ces titres de créance et de ces reçus de souscription sur le marché secondaire, leur transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Le prix d'offre de ces titres de créance et de ces reçus de souscription pourrait être établi par voie de négociations entre la FPI et les preneurs fermes compte tenu de divers facteurs et pourrait ne pas avoir de lien avec les prix auxquels ces titres de créance et ces reçus de souscription seront négociés sur le marché public après un tel placement. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Rien ne garantit qu'une note attribuée aux titres émis aux termes des présentes demeurera en vigueur pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par l'agence de notation compétente. La révision à la baisse ou le retrait d'une note pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur marchande des titres.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique concernant un placement de titres seront traitées par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI. En date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Goodmans LLP étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

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

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., situés à Toronto, en Ontario. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. ont déclaré à la FPI qu'ils étaient indépendants conformément aux règles de déontologie des comptables professionnels agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres est Société de fiducie AST (Canada) à son bureau principal de Toronto, en Ontario.

DROITS CONTRACTUELS DE RÉOLUTION

Les souscripteurs initiaux de titres de créance et de reçus de souscription qui sont convertibles en d'autres titres de la FPI auront un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre la FPI relativement à la conversion, à l'échange ou à l'exercice de ces titres de créance et de ces reçus de souscription. Ce droit contractuel de résolution confère à ces souscripteurs initiaux le droit de recevoir la somme versée à la conversion, à l'échange ou à l'exercice, à la remise des titres sous-jacents obtenus de cette façon, si le présent prospectus (dans sa version complétée ou modifiée) contient de l'information fautive ou trompeuse, pourvu que : (i) la conversion, l'échange ou l'exercice ait lieu dans les 180 jours suivant la date de souscription du titre de créance ou du reçu de souscription convertible, échangeable ou exerçable aux termes du présent prospectus, et (ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de souscription du titre de créance ou du reçu de souscription convertible, échangeable ou exerçable aux termes du présent prospectus. Ce droit contractuel de résolution est conforme aux droits de résolution et sanctions civiles dont il est question à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et s'ajoute à tout autre droit et recours dont le souscripteur initial peut se prévaloir en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou de toute autre façon prévue par la loi.

Les souscripteurs initiaux doivent également savoir que, dans certaines provinces ou certains territoires, le droit d'intenter une action en dommages-intérêts relativement à l'information fautive ou trompeuse contenue dans un prospectus est limité à la somme payée pour le titre de créance ou le reçu de souscription pouvant être converti, échangé ou exercé qui a été souscrit aux termes d'un prospectus. Par conséquent, tout autre paiement effectué au moment de la conversion, de l'échange ou de l'exercice pourrait ne pas être récupéré dans le cadre d'une action en dommages-intérêts prévue par la loi. Le souscripteur devrait se reporter aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de sa province de résidence pour obtenir de l'information sur ces droits ou consulter un avocat.

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 (2) 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 ou toute modification de celui-ci contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

« **acquisition au cours des trimestres** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **acte de fiducie** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres — Titres de créance ».

« **ajustements** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Structure du capital consolidé de la FPI ».

« **commissions des valeurs mobilières** » désigne chacune des commissions des valeurs mobilières ou des autorités en valeurs mobilières dans les provinces et les territoires dans lesquels la FPI est un émetteur assujéti.

« **déclaration de fiducie** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **dépositaire** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres — Coupures, inscription et transfert ».

« **énoncés prospectifs** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Mise en garde relative aux énoncés prospectifs ».

« **états financiers intermédiaires** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **fiduciaire désigné par l'acte de fiducie** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres — Titres de créance ».

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI à l'occasion.

« **Fifth et Bank** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **filiale** » a le sens qui est donné au terme *subsidiary* dans la règle 45-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario intitulée *Ontario Prospectus and Registration Exemptions*.

« **financement du Fifth et Bank** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **financements** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **FPI** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **immeubles de Calgary** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **immeubles initiaux** » désigne les 22 immeubles dont la FPI était indirectement propriétaire à la clôture de son PAPE, tel qu'il est décrit à la rubrique « Les immeubles initiaux » du prospectus du PAPE.

« **information à fournir dans le prospectus du PAPE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « À propos du présent prospectus ».

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

« **MPI** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **opérations du PAPE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « À propos du présent prospectus ».

« **option de surallocation du PAPE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **PAPE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « À propos du présent prospectus ».

« **participation conservée** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

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

« **parts de société en commandite de catégorie B** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **parts de société en commandite de catégorie C** » désigne les parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite.

« **porteur de la participation conversée** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts.

« **prospectus** » désigne le présent prospectus préalable de base de la FPI visant le placement des titres.

« **prospectus du PAPE** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

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

« **reçus de souscription** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **refinancement du Richgrove** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **remboursement du billet à ordre non garanti** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents ».

« **rubriques exclues** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **SEDAR** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **société en commandite** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

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

« **titre global** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres — Coupures, inscription et transfert ».

« **titres** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **titres de créance** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

« **TSX** » a le sens qui lui est attribué sur la page couverture du présent prospectus.

ATTESTATION DE LA FPI

Le 21 décembre 2018

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

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Michael Waters
Chef de la direction

(signé) Julie Morin
Chef des finances

Pour le compte du conseil des fiduciaires

(signé) Roger Greenberg
Fiduciaire

(signé) Simon Nyilassy
Fiduciaire

ATTESTATION DU PROMOTEUR

Le 21 décembre 2018

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

MINTO PROPERTIES INC.

(signé) Michael Waters
Chef de la direction

(signé) Robert Pike
Président