

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTICE ANNUELLE

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998

Le 19 mai 1999

TABLE DES MATIÈRES

NOTES EXPLICATIVES.....	3
GLOSSAIRE.....	4, 5
LE FPI.....	6
OBJECTIFS DU FPI.....	7
STRATÉGIE DE GESTION DU FPI.....	7
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION	9
LES IMMEUBLES.....	14
Survol du portefeuille.....	14
Hypothèques.....	15
Sommaire des immeubles.....	17
Place de la Cité.....	22
Immeubles de bureaux.....	23
Immeubles commerciaux.....	24
Immeubles industriels et polyvalents.....	26
CONVENTION DE NON-CONCURRENCE	30
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS.....	31
RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS.....	36
RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS	36
INFORMATION FINANCIÈRE CHOISIE.....	39
POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....	40
ANALYSE PAR LA DIRECTION DES RÉSULTATS.....	41
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	41
GESTION DU FPI.....	41
Fiduciaires.....	41
Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts	42
Fiduciaires et membres de la direction.....	43
Comité d'investissement.....	44
Comité de vérification.....	44
Comité de rémunération et de régie d'entreprise.....	44
Rémunération des fiduciaires	44
Régime d'options d'achat de parts.....	45
FACTEURS DE RISQUE.....	45
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES.....	50

NOTES EXPLICATIVES

Dans la présente notice annuelle, « Immeubles » s'entend à moins que le contexte exige autrement, collectivement, de 56 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents appartenant au FPI, et « Immeuble » s'entend de l'un ou l'autre d'entre eux. Dans la présente notice annuelle, « portefeuille » s'entend d'une participation de 100,0 % dans chacun des immeubles.

Sauf mention contraire, dans la présente notice annuelle, les mesures de superficie locative sont exprimées en superficie locative nette et les mesures en pieds carrés sont approximatives.

Sauf mention contraire, dans la présente notice annuelle, l'information est en date du 31 décembre 1998.

GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent à la notice annuelle :

«**agglomération de Québec**» L'agglomération comprenant la Ville de Québec, la Ville de Sainte-Foy, la Ville de l'Ancienne-Lorette, la Ville de Beauport, la Ville de Charlesbourg, la Ville de Lévis, la Ville de Loretteville, la Ville de Saint-Romuald et la Ville de Vanier, toutes situées dans la région de la Ville de Québec.

«**avoir rajusté des porteurs de parts**» En tout temps, la somme de l'avoir des porteurs de parts et de l'amortissement cumulé inscrits dans les livres et registres du FPI à l'égard de ses immeubles, calculée conformément aux principes comptables généralement reconnus, plus tout escompte à l'égard des versements sur les reçus de versement à recevoir.

«**bénéfice distribuable**» Les liquidités disponibles pour distribution par le FPI, calculées de la façon précisée à la rubrique « Politique de distribution ».

«**bien immobilier**» Un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec ou un bien réel en vertu de toute autre loi applicable.

«**clôture**» La clôture du premier appel public à l'épargne du FPI, complétée le 21 mai 1998.

«**comité d'investissement**» Le comité d'investissement des fiduciaires décrit à la rubrique « Gestion du FPI — Comité d'investissement ».

«**comité de rémunération et de régie d'entreprise**» Le comité de rémunération et de régie d'entreprise des fiduciaires décrit à la rubrique « Gestion du FPI — Comité de rémunération et de régie d'entreprise ».

«**conventions d'achat**» Les conventions d'achat en date du 21 mai 1998 conclues entre le FPI et la société par actions et les sociétés de personnes faisant partie du Groupe Dallaire en vertu desquelles le FPI a acquis le portefeuille et les éléments d'actif décrit au prospectus du FPI portant la date du 8 mai 1998.

«**convention de fiducie**» La convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, régie par les lois de la province de Québec, en vertu de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou reformulée, de temps à autre.

«**convention de non-concurrence**» La convention de non-concurrence conclue en date du 21 mai 1998 entre le FPI, Cominar, MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire.

«**date de distribution**» Une date déterminée selon la rubrique « Politique de distribution ».

«**direction**» s'entend de la direction du FPI.

«**éléments d'actif**» Les biens meubles, les agencements et les améliorations locatives et reliés aux immeubles, incluant, sans restriction, tous les véhicules moteurs, le matériel, les systèmes, les ordinateurs (matériel et logiciel), les bases de données, les outils de commercialisation, les stocks, le nom commercial « Cominar » et les marques de commerce s'y rapportant, les livres et les registres, les outils, le mobilier, les génératrices et le matériel d'entretien et de réparation.

«**famille Dallaire**» Jules Dallaire, sa femme, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.

«**fiduciaire du Groupe Dallaire**» Un représentant du Groupe Dallaire nommé fiduciaire de la façon décrite à la rubrique « Convention de fiducie et description des parts — Fiduciaires de du Groupe Dallaire ».

«**fiduciaire indépendant**» Un fiduciaire qui : i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne liée, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe; ii) n'est pas relié (au sens des lignes directrices de la Bourse de Toronto en matière de régie d'entreprise) au Groupe Dallaire; iii) n'est pas une « personne liée » (au sens de la Loi de l'impôt) au Groupe Dallaire ou à un membre de la famille

Dallaire; iv) n'a aucun lien professionnel important avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), le Groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire; et v) déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères. Un fiduciaire du Groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

«**fiduciaires**» Les fiduciaires du FPI et «**fiduciaire**», l'un ou l'autre d'entre eux.

«**FPI**» Fonds de placement immobilier Cominar et la société détenue en propriété exclusive par le FPI.

«**Groupe Dallaire**» s'entend, collectivement, de « corporation financière Alpha (CFA) inc. », antérieurement connu sous le nom de « Immeubles Cominar Inc. », de « Société en commandite Alpha Québec », antérieurement connu sous le nom de « Société en commandite Cominar » et de « AM Total investissement (SENC) », antérieurement connu sous le nom de « Société en nom collectif Cominar », qui sont contrôlés par les membres de la famille Dallaire, ou une ou plusieurs d'entre elles, selon le contexte.

«**hypothèque immobilière**» Une sûreté sur un bien immobilier en vertu des lois de la province de Québec.

«**liens**» Des liens au sens de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée de temps à autre.

«**Loi de l'impôt**» La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée.

«**part**» Une participation dans le FPI sous forme de parts émises de temps à autre conformément à la convention de fiducie, y compris, sans s'y restreindre, les parts constatées par reçus de versement et les parts émises au Groupe Dallaire et, lorsque le contexte l'exige, les parts du FPI émises dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, du régime de réinvestissement des distributions ou du régime de droits, et comprend une fraction de part du FPI.

«**parts constatées par reçus de versement**» Les parts du FPI représentées par reçus de versement.

«**parts émises au Groupe Dallaire**» Les parts du FPI émises au Groupe Dallaire en règlement partiel de la contrepartie payable au Groupe Dallaire pour le portefeuille et les éléments d'actif en vertu des conventions d'achat, à un prix par part émise au Groupe Dallaire égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du premier appel public à l'épargne du FPI complété le 21 mai 1998.

«**personne ayant des liens**» À l'égard d'une relation entre une personne physique et une société, une personne physique qui est propriétaire véritable, directement ou indirectement, de titre comportant droit de vote représentant plus de 10 % des droits de vote rattachés à tous les titres de la société, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate et, à l'égard d'une relation entre une personne physique et une société de personnes, un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne physique, le conjoint de cette personne physique ou un membre de sa famille immédiate.

«**placement**» Le placement de 14 500 000 parts, consistant en 8 300 000 parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 parts émises au Groupe Dallaire.

«**reçu de versement**» Un reçu de versement attestant la propriété des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du premier appel public à l'épargne du FPI complété le 21 mai 1998, dont le dernier versement de 4,00\$ est dû et payable le 21 mai 1999.

«**régime de droits**» Le régime de droits des porteurs de parts du FPI décrit à la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts».

«**régime d'options d'achat de parts**» Le régime d'options d'achat de parts du FPI décrit à la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

«**régime de réinvestissement des distributions**» Le régime de réinvestissement des distributions décrit à la rubrique «Régime de réinvestissement des distributions».

«**valeur comptable brute**» En tout temps, la valeur comptable de l'actif du FPI, telle qu'elle figure dans son bilan le plus récent, plus l'amortissement cumulé qui y figure (à l'exclusion du versement final en vertu des reçus de versement).

LE FPI

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec.

Le FPI a été constitué le 31 mars 1998 et a entrepris ses activités le 21 mai 1998, en même temps que la conclusion de son premier appel public à l'épargne, où il a fait l'acquisition du portefeuille immobilier et des éléments d'actifs du Groupe Dallaire. Les acquisitions sont assujetties à des lignes directrices en matière d'investissement précises et l'exploitation du FPI est régie par des principes d'exploitation tout aussi précis. Voir la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation ».

Au 21 mai 1998, le portefeuille se composait de 51 immeubles, situés dans l'agglomération de Québec, comptant 8 immeubles de bureaux d'une superficie de 842 730 pieds carrés, 13 immeubles commerciaux d'une superficie de 1 075 795 pieds carrés et 30 immeubles à caractère industriel et polyvalent d'une superficie de 1 155 134 pieds carrés, pour une superficie locative totale d'environ 3,1 millions de pieds carrés.

Le 21 mai 1998, le FPI a acquis une participation de 100% dans les immeubles ci-haut décrits y compris une participation de 100% dans tous les terrains sur lesquels les immeubles sont situés en plus d'acquérir les éléments d'actifs constitués de l'ensemble des systèmes du Groupe Dallaire reliés aux dits immeubles.

En outre, le personnel du Groupe Dallaire relié aux immeubles a été transféré dans la filiale du FPI à la clôture de l'acquisition des immeubles. Suite au transfert du personnel à la filiale du FPI du personnel, des systèmes et éléments d'actifs du Groupe Dallaire reliés aux immeubles, les fonctions de gestion d'immeubles et d'éléments d'actifs du FPI sont entièrement intégrées de sorte que le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré. La direction estime qu'une telle structure de gestion est préférable à une structure assujettie à des contrats de gestion conclus avec des tiers.

Entre le 21 mai 1998 et le 31 mars 1999, le FPI a acquis une participation de 100% dans 5 nouveaux immeubles ayant au total une superficie locative d'environ 642 000 pieds carrés : i) en juillet 1998, une propriété à caractère industriel et polyvalent de 196 000 pieds carrés située dans le parc industriel de Ville de Vanier, qui regroupe environ 250 industries de tous genres; ii) en septembre 1998, une propriété à caractère industriel et polyvalent de 12 000 pieds carrés située également dans le parc industriel de Ville de Vanier; iii) en octobre 1998, une tour à bureaux de 20 étages de 242 000 pieds carrés situés à proximité de la Colline parlementaire, du « Centre des congrès » et du « Grand Théâtre de Québec »; iv) en octobre 1998, une propriété à caractère industriel et polyvalent de 131 000 pieds carrés située en bordure de l'autoroute de la Capitale, l'une des principales artères de l'agglomération de Québec; v) et, en octobre 1998, une propriété à caractère industriel et polyvalent de 60 000 pieds carrés située dans le parc industriel de Ville de Vanier.

Au 31 mars 1999, le portefeuille du FPI se composait de 56 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, pour une superficie locative brute de 3,7 millions de pieds carrés, soit une augmentation de 0,6 million de pieds carrés ou 20,6%, comparativement au portefeuille acquis en date du 21 mai 1998. Le FPI à établi dans le marché immobilier commercial de l'agglomération de Québec une présence nominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables. Le FPI compte environ 85 employés.

Le siège social du FPI est situé au 455, rue Marais, ville de Vanier (Québec), G1M 3A2.

OBJECTIFS DU FPI

Les fiduciaires ont approuvé les objectifs suivants, et peuvent les modifier ou les remplacer à l'occasion. En établissant les objectifs du FPI, les fiduciaires sont assujettis aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation énoncés dans la convention de fiducie. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

Les objectifs du FPI consistent i) à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu et ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue de ses immeubles et à l'acquisition future d'autres immeubles productifs de revenu.

Le FPI gèrera ses éléments d'actif en mettant l'accent sur la croissance des revenus locatifs nets et des taux d'occupation du portefeuille et en exploitant, lorsque cela est viable au plan économique, des occasions d'agrandissement ou de réaménagement qui offrent au FPI un taux de rendement ajusté au risque plus élevé. La croissance du flux de trésorerie provenant des immeubles existants faisant partie du portefeuille devrait être réalisée par; i) les augmentations des taux locatifs prévues dans les baux existants des immeubles; ii) l'amélioration des taux d'occupation et de mesures de location proactives; et iii) la réduction des frais d'exploitation.

Le FPI cherche à acquérir des immeubles productifs de revenu lorsque le rendement net prévu de l'acquisition entraînerait un rendement des parts en circulation plus élevé que le rendement existant pour les porteurs de parts. Le FPI entend concentrer ses acquisitions dans l'agglomération de Québec, où il peut tirer parti de ses avantages concurrentiels, à Montréal et dans d'autres marchés au Québec où le FPI peut réaliser d'autres acquisitions qui constituent un complément au portefeuille et cadrent bien avec l'expérience de la direction du FPI. La direction estime qu'elle est en mesure de mettre en œuvre une stratégie d'investissement visant l'acquisition d'immeubles permettant d'augmenter le flux de trésorerie et d'accroître la valeur à long terme du portefeuille.

La croissance continue du FPI par le réaménagement et l'agrandissement du portefeuille et par les acquisitions futures permet également au FPI de réaliser d'autres économies d'échelle dans la gestion de ses immeubles.

Le FPI a adopté les principes de prudence du Groupe Dallaire à l'égard de ses politiques d'emprunt et a cherché en général maintenir une combinaison de financement à court terme, à moyen terme et à long terme adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille, de la disponibilité du financement, des conditions du marché et des modalités financières des baux d'où provient son flux de trésorerie. Le FPI compte émettre des parts uniquement lorsqu'une telle émission ne sera pas considérée par les fiduciaires comme ayant un effet de dilution important sur les distributions annuelles futures aux porteurs de parts existants.

La direction est d'avis que la réalisation de ces objectifs permettra de produire un flux de revenu de plus en plus diversifié et stable, qui vise à réduire à la fois le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

STRATÉGIE DE GESTION DU FPI

Le FPI est d'avis que l'immobilier commercial est un investissement dynamique qui exige une gestion active et expérimentée pour maximiser le rendement total et réduire au minimum le risque pour les porteurs de parts. Le FPI estime que la meilleure façon d'atteindre cet objectif est de mettre en œuvre une stratégie de gestion globale et proactive visant à améliorer son rendement au plan financier et de l'exploitation. Le FPI entend en particulier :

- augmenter les revenus de location nets et les taux d'occupation de son portefeuille et, lorsque cela est rentable, tirer profit des occasions d'agrandissement ou de réaménagement en vue de réaliser une plus-value à long terme; et
- chercher d'autres occasions d'acquisition, d'agrandissement et de réaménagement en vue de réaliser une plus-value long terme, d'abord dans l'agglomération de Québec, puis dans celle de Montréal et sur d'autres marchés de la province de Québec où le FPI peut tirer profit de sa compétence en matière d'aménagement et de ses liens solides avec les institutions financières, le milieu des affaires et les locataires.

Position dominante sur le marché

Le FPI possède une position dominante dans l'agglomération de Québec grâce à la taille de son portefeuille, la concentration et la diversité de ses immeubles et l'attrait de leur emplacement. Tous ces facteurs augmentent les chances du FPI de discuter de possibilités de location avec la plupart des locataires commerciaux éventuels sur ce marché. La stratégie du FPI consiste en permanence à préserver sa position dominante tout en tirant parti d'autres occasions d'investissement immobilier. Le FPI est également d'avis qu'il existe un potentiel de croissance des flux de trésorerie et de la plus-value d'autres immeubles situés dans l'agglomération de Québec et ailleurs dans la province de Québec. Ces immeubles demeurent relativement sous-représentés dans les portefeuilles de la plupart des sociétés immobilières ouvertes et des fonds de placement immobilier du Canada et constituent, par conséquent, des occasions d'investissement intéressantes pour le FPI. La superficie locative disponible dans ces marchés est demeurée pratiquement inchangée au cours des cinq dernières années. La FPI estime que l'offre ne devrait vraisemblablement pas connaître d'augmentation notable à court terme, principalement parce que les nouvelles constructions ne sont généralement pas viables sur le plan économique compte tenu des taux locatifs qui se pratiquent actuellement sur le marché, sauf pour certains immeubles industriels, et des délais applicables aux nouvelles constructions, qui dépassent généralement un ou deux ans, suivant le type et la taille de l'immeuble. Cette conjoncture du marché offre au FPI l'occasion d'acquérir des immeubles à escompte par rapport au coût de remplacement, ce qui présente une occasion intéressante de créer de la valeur et d'augmenter le flux de trésorerie par une stratégie de gestion proactive, comprenant le repositionnement et la rénovation d'éléments d'actif sous-performants. Le FPI croit que l'importante expérience de la direction en matière d'aménagement, de réaménagement, de gestion et de location d'immeubles lui confère les compétences nécessaires pour repérer, moderniser, rénover et repositionner des immeubles sous-performants complémentaires à son portefeuille et pour créer une plus-value à long terme pour les porteurs de parts.

Harmonisation des intérêts de la direction et du FPI

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré, autoadministré et autogéré, qui n'est pas assujéti à des contrats de gestion conclus avec des tiers et n'a pas à verser d'honoraires de gestion immobilière; cette structure, de l'avis du FPI, réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Le FPI est d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts, et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation. Le FPI tire parti de l'expérience et de la compétence de tous ses cadres et employés. Voir la rubrique «Gestion du FPI». Le FPI croit également que l'octroi d'options aux termes du régime d'options d'achat de parts contribuera à mieux harmoniser les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts. Le régime d'options d'achat de parts constitue un moyen d'inciter les membres clés de la direction à augmenter le flux de trésorerie et la valeur des parts du FPI. La participation à ce régime sera limitée aux fiduciaires (sous réserve du droit applicable), aux membres de la direction et aux employés du FPI. Voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts».

Forces concurrentielles

Le FPI tire profit des forces suivantes et des avantages concurrentiels de son portefeuille et de la direction :

- les relations privilégiées que la direction entretient avec ses locataires actuels lui permettent de savoir si ces derniers ont besoin d'agrandir leurs locaux ou d'en réduire la superficie et de répondre à leurs besoins à ce chapitre;
- l'aptitude à repérer et obtenir des occasions d'acquisition;
- les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs et les méthodes novatrices de gestion des coûts permettent de réduire ou de limiter le taux d'augmentation des frais d'exploitation et, par le fait même, de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;
- les liens solides entretenus avec les institutions financières facilitent l'accès au financement à des conditions commerciales intéressantes et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en coentreprise;

- des systèmes d'information de gestion qui comprennent des renseignements complets exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille et des immeubles de bureaux, industriels et polyvalents concurrents dans le marché immobilier de l'agglomération de Québec; et
- la compétence et les aptitudes de la direction et des employés en matière d'aménagement et de réaménagement permettent au FPI d'exploiter des occasions d'agrandissement et de réaménagement conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

Portefeuille équilibré

Le FPI s'applique à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'éléments d'actif et d'immeubles qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution du marché. La direction est d'avis que cette stratégie permettra au FPI de diversifier sa clientèle, de réduire l'instabilité du flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du capital.

Gestion de la dette

Le FPI cherche à maintenir une combinaison d'engagements financiers à court, moyen et long termes qui est adéquate compte tenu du niveau d'endettement global de son portefeuille et, pour ce faire, tient compte de la disponibilité du financement et de la conjoncture ainsi que des modalités financières des baux qui lui procure son flux de trésorerie. Habituellement, au chapitre de la gestion des échéances de sa dette, le FPI met l'accent sur les titres d'emprunt à moyen terme et à taux fixe et cherche à maintenir un ratio d'endettement prudent par rapport à la valeur comptable brute. Le FPI a obtenu d'une institution financière le financement requis pour effectuer les acquisitions futures de biens immobiliers ainsi que l'agrandissement, le réaménagement et l'aménagement de ses immeubles et certains frais d'exploitation du FPI et de ses immeubles à l'occasion, sous réserve des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation du FPI. Voir la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation».

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET PRINCIPES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière d'investissement

La convention de fiducie énonce certaines lignes directrices relativement aux investissements que le FPI peut effectuer.

L'actif du FPI ne peut être investi qu'en conformité avec les lignes directrices énoncées ci-après :

- i) le FPI doit concentrer ses activités d'acquisition sur des immeubles existants productifs de revenu, y compris des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, qui sont loués en quasi-totalité;
- ii) malgré toute disposition contraire de la convention de fiducie, le FPI ne doit faire aucun investissement, ne prendre ni omettre de prendre aucune mesure en conséquence desquels les parts ne constitueraient plus des parts d'une «fiducie de fonds commun de placement» et d'une «fiducie d'investissement à participation unitaire» au sens de la Loi de l'impôt; les parts ne seraient plus admissibles à titre de placements pour des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite ou des régimes de participation différée aux bénéficiaires; le FPI serait tenu, en vertu de la Loi de l'impôt, de payer de l'impôt en raison du fait qu'il serait détenteur de biens étrangers au sens de la Loi de l'impôt; les parts seraient assimilées à des biens étrangers aux fins de la Loi de l'impôt; ou le FPI devrait payer de l'impôt en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt relatives aux placements enregistrés pour avoir excédé certaines limites imposées aux placements;

- iii) le FPI ne peut investir dans une entente de coentreprise que;
 - a) s'il s'agit d'une entente en vertu de laquelle le FPI détient une participation dans un bien immobilier conjointement ou en commun avec des tiers (les «coentrepreneurs»), directement ou par le biais de la propriété d'une participation dans une société ou une autre entité (une «entité en coentreprise») à titre de copropriétaire et non pas d'associé et que ce bien immobilier est une immobilisation du FPI et, s'il est détenu par l'entremise d'une participation dans une entité en coentreprise, ledit bien immobilier est une immobilisation de l'entité en coentreprise;
 - b) si la participation du FPI dans l'entente de coentreprise n'est assujettie à aucune restriction à l'égard des transferts, sauf un droit de préemption, le cas échéant, en faveur des coentrepreneurs;
 - c) si le FPI a un droit de préemption pour acheter la participation des autres coentrepreneurs;
 - d) si l'entente de coentreprise prévoit un mécanisme approprié d'achat et de vente permettant à un coentrepreneur d'acheter les participations des autres coentrepreneurs ou de leur vendre la sienne;
 - e) si l'entente de coentreprise stipule que la responsabilité du FPI envers les tiers est conjointe et non individuelle; toutefois, sous réserve des recours dont chaque coentrepreneur dispose à l'encontre des autres coentrepreneurs, un coentrepreneur sera responsable de toute l'hypothèque grevant l'immeuble et pourrait en outre être tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble particulier détenu par l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble;
 - f) si l'entente de coentreprise permet au FPI ou à une personne désignée par lui de participer pleinement la gestion de la coentreprise, mais ne les y oblige pas;
- iv) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement, d'une partie ou de la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou de sommes placées dans des effets du marché monétaire émis ou garantis par une banque canadienne de l'Annexe 1 venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission, le FPI ne peut détenir d'autres titres que ceux d'une entité en coentreprise ou d'une entité ou société détenue en propriété exclusive par le FPI, formée et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs biens immobiliers en particulier ou une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de la convention relative aux reçus de versement ou à toute fin relative aux activités du FPI et, à la condition en outre que, malgré toute disposition de la convention de fiducie à l'effet contraire, le FPI puisse acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier;
- v) sauf dans la mesure interdite par la convention de fiducie, le FPI peut investir dans des participations (incluant des immeubles détenus en toute propriété ou à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu situés au Canada et aux États-Unis qui sont des immobilisations du FPI;
- vi) le FPI ne doit pas investir dans des droits ou des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier qui est une immobilisation du FPI;
- vii) le FPI ne doit pas investir dans des entreprises en exploitation ni dans d'autres biens immobiliers spécialisés, ni acquérir de participations dans des sociétés en nom collectif ou dans des sociétés en commandite;
- viii) le FPI ne doit pas investir dans des terrains non développés destinés à l'aménagement sauf dans des terrains adjacents aux immeubles existants du FPI aux fins; a) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI; ou b) de l'aménagement de nouvelles installations qui sont des immobilisations du FPI;

- ix) le FPI peut investir dans des hypothèques immobilières et des prêts ou des obligations hypothécaires (incluant, avec le consentement de la majorité des fiduciaires, des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) si;
 - a) le bien immobilier qui garantit ce prêt hypothécaire est un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères généraux d'investissement du FPI adoptés de temps à autre par les fiduciaires en conformité avec la convention de fiducie et les restrictions qui y sont énoncées;
 - b) le montant du prêt hypothécaire n'excède pas 75 % de la valeur marchande de l'immeuble qui le garantit et le ratio de couverture du service de la dette hypothécaire est d'au moins 1,2;
 - c) l'hypothèque immobilière grevant l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang;
 - d) la valeur totale des investissements du FPI dans ces prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excédera pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- x) le FPI peut investir dans des prêts hypothécaires si son intention est uniquement d'utiliser l'acquisition de prêts hypothécaires comme moyen d'acquérir le contrôle d'un bien immobilier productif de revenu qui, par ailleurs, répond aux critères d'investissement du FPI, et si la valeur totale des investissements du FPI dans de tels prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excède pas 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts;
- xi) l'endettement à taux d'intérêt variable ou à échéance à moins d'un an, compte tenu de la tranche à court terme de la dette ayant une échéance originale d'un an ou plus, ne peut en aucun temps totaliser plus de 12,5 % de la valeur comptable brute (à l'exception des comptes fournisseurs, des charges à payer et des distributions payables) et
- xii) sous réserve de l'alinéa ii), le FPI peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un bien immobilier, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette prise en charge ou contractée par le FPI et garantie par une hypothèque sur l'immeuble) qui peut atteindre 15 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI dans des placements ou des opérations qui ne sont pas conformes aux alinéas iv), v), ix) et x) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement» ou à l'alinéa iii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation».

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une entente de coentreprise. Sous réserve des dispositions expresses au contraire énoncées ci-dessus, toutes les interdictions, restrictions ou exigences qui précèdent applicables aux investissements sont établies la date de l'investissement par le FPI. Aucune disposition des lignes directrices n'empêche le FPI de détenir une partie ou la totalité des sommes à recevoir en vertu de conventions relatives aux reçus de versement.

Principes d'exploitation

La convention de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires du FPI doivent être régies en conformité avec les principes énoncés ci-après :

- i) le FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ni négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf à des fins de couverture; aux fins des présentes, l'expression «couverture» a le sens qui lui est attribué dans l'Instruction générale canadienne n° 39 adoptée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, telle qu'elle est modifiée de temps à autre;
- ii) a) tout document écrit créant une obligation qui représente ou comprend l'octroi par le FPI d'une hypothèque immobilière, et dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur devoir fiduciaire d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ou des membres de la direction, employés ou mandataires du FPI, qu'aucun recours ne peut être exercé contre l'une ou l'autre de ces personnes ou

contre leurs biens, mais que seuls les biens du FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation toutefois, le FPI n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il assume lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais il fera tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- iii) le FPI ne doit pas louer ni sous-louer de biens immobiliers, de locaux ou d'espaces à une personne qui, avec les membres de son groupe et compte tenu de la location ou de la sous-location envisagée, louerait ou sous-louerait des biens immobiliers, des locaux ou de l'espace ayant une juste valeur marchande, déduction faite des charges, supérieure à 20 % de l'avoir rajusté des porteurs de parts du FPI;
- iv) les restrictions énoncées à l'alinéa iii) ne s'appliquent pas à la reconduction d'un bail ou d'un sous-bail, ni si le locataire ou le sous-locataire est l'une ou l'autre des entités ci-dessous, ou si la location ou la sous-location est garantie par l'une de ces entités :
 - a) le gouvernement du Canada, le gouvernement des États-Unis, une province du Canada, un État des États-Unis ou une municipalité du Canada ou des États-Unis, ou un organisme relevant de l'une de ces entités;
 - b) une société, dont les obligations, débentures ou autres titres de créance qu'elle émet ou garantit constituent des placements admissibles pour les sociétés d'assurance conformément à l'alinéa 86 1)k) de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques* (Canada) en vigueur au 31 décembre 1991;
 - c) une banque à charte canadienne enregistrée en vertu des lois d'une province du Canada;
- v) sauf pour rénover ou agrandir des installations existantes et pour aménager de nouvelles installations sur un terrain adjacent à des immeubles existants du FPI, ainsi que le permet l'alinéa viii) de la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement», le FPI ne doit pas participer à la construction ni à l'aménagement de biens immobiliers, sauf dans la mesure nécessaire pour maintenir ses biens immobiliers en bon état ou pour accroître le potentiel de production de revenu des immeubles dans lesquels le FPI détient une participation;
- vi) le titre de propriété de chaque bien immobilier doit être établi au nom des fiduciaires ou, dans la mesure autorisée par le droit applicable, du FPI ou d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs;
- vii) le FPI ne doit contracter ni prendre en charge aucune dette garantie par une hypothèque immobilière à moins que, à la date à laquelle il se propose de prendre en charge ou de contracter cette dette, la somme a) de toutes les dettes garanties par le bien immobilier grevé ou groupe de biens immobiliers et b) de la nouvelle dette qu'il se propose de prendre en charge ou de contracter n'excède pas 75 % de la valeur marchande du bien immobilier ou groupe de biens immobiliers en cause (à l'exception du renouvellement, de la prorogation ou de la modification de toute hypothèque immobilière existante, y compris notamment les hypothèques prises en charge, suivant des modalités essentiellement semblables ou plus favorables pour le FPI, dans chaque cas, suivant la détermination de la majorité des fiduciaires);
- viii) le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI était supérieur à 60 % de la valeur comptable brute;
- ix) le FPI ne doit garantir, directement ou indirectement, aucune dette ni aucune obligation de quelque sorte d'un tiers, sauf une dette prise en charge ou contractée en vertu d'une hypothèque immobilière par une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive au FPI ou en propriété conjointe au FPI et à des coentrepreneurs et exploitée uniquement aux fins de détenir un ou plusieurs immeubles précis dans le cas où cette hypothèque immobilière, si elle était consentie directement par le FPI, ne constituerait pas une contravention aux restrictions énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation» et, dans le cas où cette hypothèque immobilière est consentie par une entité en coentreprise, sous réserve que si un coentrepreneur est tenu d'abandonner sa participation dans un immeuble appartenant à l'entité en coentreprise en conséquence du défaut d'un autre coentrepreneur d'honorer sa quote-part des obligations relatives à cet immeuble, la responsabilité du FPI soit strictement limitée à la proportion du prêt hypothécaire qui est égale à la quote-part de la participation du FPI dans l'entité en coentreprise;

- x) le FPI doit obtenir une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il entend acquérir;
- xi) le FPI doit contracter et maintenir en vigueur en tout temps des assurances à l'égard de sa responsabilité potentielle et de la perte accidentelle de la valeur des éléments d'actif du FPI, contre les risques, pour les montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, incluant les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables; et
- xii) le FPI doit faire effectuer une vérification environnementale de Phase I de chaque bien immobilier qu'il veut acquérir et, si le rapport sur la vérification environnementale de Phase I recommande une vérification environnementale de Phase II, le FPI doit la faire effectuer, dans chaque cas, par un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté; une telle vérification, qui constitue une condition à toute acquisition, doit être satisfaisante pour les fiduciaires. Tous les nouveaux baux conclus par le FPI doivent contenir des engagements appropriés de la part du locataire concernant les questions environnementales telles qu'elles sont déterminées par les fiduciaires de temps à autre.

Aux fins des principes qui précèdent, l'actif, le passif et les opérations d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive ou partielle au FPI sont réputés être ceux du FPI sur une base consolidée proportionnelle. En outre, dans le texte qui précède, toute mention d'un investissement dans un bien immobilier est réputée inclure un investissement dans une coentreprise. Toutes les interdictions, restrictions ou exigences précitées en application des principes qui précèdent sont établies à la date de l'investissement ou autre opération par le FPI.

Modifications aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation

Conformément à la convention de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique «Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement» et les principes d'exploitation énoncés aux alinéas v), vii), viii), ix), x), xi) et xii) de la rubrique Lignes directrices en matière d'investissement et principes d'exploitation — Principes d'exploitation» ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI lors d'une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres principes d'exploitation peuvent être modifiés avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts lors d'une assemblée convoquée à cette fin.

LES IMMEUBLES

Au 31 mars 1999, le portefeuille du FPI se composait de 56 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec. Le portefeuille représente 1 084 779 pieds carrés de superficie de bureaux, 1 075 795 pieds carrés de superficie commerciale et 1 554 950 pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, pour un total d'environ 3,7 millions de pieds carrés de superficie locative. Les immeubles faisant partie du portefeuille occupent des emplacements de choix le long des principales artères et profitent de leur haute visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients. Aucun des immeubles faisant partie du portefeuille ne fait l'objet d'un bail foncier. Les immeubles sont en général bien entretenus et en bon état.

Survol du portefeuille

Le tableau suivant présente un sommaire des immeubles du FPI au 31 mars 1999 par catégorie d'éléments d'actif :

Superficie

Type d'immeubles	Nombre d'immeubles ¹⁾	Superficie totale (en pieds carrés)	%	Taux d'occupation %	Loyer net moyen \$/pi ²
Immeubles de bureaux ²⁾	9	1 084 779	29,1	94,2 %	9,34
Immeubles commerciaux ^{3) 4)}	13	1 075 795	29,0	93,3 %	10,97
Immeubles industriels et polyvalents.....	34	1 554 950	41,9	94,5 %	4,16
Total du portefeuille.....	56	3 715 524	100,0	94,1 %	7,63

notes :

- 1) Place de la Cité a été incluse dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend 388 263 pieds carrés de superficie commerciale ainsi qu'un centre sportif récréatif à Place de la Cité.
- 4) Le Carrefour Charlesbourg, à Charlesbourg (Québec), comprend quatre immeubles résidentiels adjacents devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Le tableau suivant présente les échéances des baux des immeubles faisant partie du portefeuille du FPI :

Échéance des baux ¹⁾

	Bureaux ²⁾	Commerciaux ³⁾	Industriels et polyvalents	Total
Superficie				
(par pieds carrés)				
1999	84 828	100 042	216 620	401 490
2000	290 048	99 616	125 028	514 692
2001	75 471	254 985	387 112	717 568
2002	125 926	138 201	95 529	359 656
2003	67 679	153 549	307 896	529 124
Loyer net moyen pondéré				
(au pied carré)				
1999	7,78 \$	12,24 \$	4,52 \$	7,13 \$
2000	9,14 \$	12,48 \$	4,41 \$	8,64 \$
2001	8,35 \$	8,95 \$	4,71 \$	6,60 \$
2002	9,43 \$	12,16 \$	4,53 \$	9,18 \$
2003	8,69 \$	12,31 \$	3,82 \$	6,90 \$

notes :

- 1) Données pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de chaque année civile.
- 2) Comprend les échéances des baux de la superficie de bureaux à Place de la Cité.
- 3) Comprend les échéances des baux de la superficie commerciale à Place de la Cité.

Hypothèques

Le portefeuille du FPI a un niveau d'endettement prudent, constitué principalement de dettes à taux fixe. L'endettement du FPI (à l'exclusion du prêt relatif aux versements) était au 31 décembre 1998 de 48,2 % de la valeur comptable brute. Le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques est d'environ 7,32 % par année et la durée moyenne pondérée qui reste à courir des hypothèques est d'environ 3,6 années.

Le tableau qui suit présente un sommaire des hypothèques immobilières qui grèvent les immeubles du FPI.

Immeubles	Solde au 31 décembre 1998	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Place de la Cité — 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	78 594 742 \$	6,92 %	Juin 2003
Immeubles de bureaux			
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	6 148 986 \$	8,38 %	Mars 2001
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	3 229 823 \$	9,75 %	Juin 2002
455, rue Marais, Vanier.....	2 857 761 \$	8,63 %	Août 2001
4605-25-35, 1(re) Avenue, Charlesbourg	1 304 515 \$	6,50 %	Avril 2001

Immeubles	Solde au 31 décembre 1998	Taux d'intérêt	Date d'échéance
<i>Immeubles commerciaux</i>			
1400, avenue Saint-Jean-Baptiste, Québec	2 708 663 \$	6,50 %	Mai 2001
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	1 227 865 \$	6,50 %	Mai 2001
355, rue Marais, Vanier.....	1 326 016 \$	10,75 %	Décembre 1999
550, rue Marais, Vanier.....	940 264 \$	7,90 %	Mai 2001
329, rue Seigneuriale, Beauport.....	87 666 \$	8,14 %	Décembre 2002
329, rue Seigneuriale, Beauport.....	281 804 \$	8,13 %	Septembre 2002
1970, avenue Chauveau, Québec.....	94 287 \$	8,13 %	Octobre 2003
1970, avenue Chauveau, Québec.....	124 740 \$	7,95 %	Décembre 2001
1371, chemin Sainte-Foy	358 804 \$	10,75 %	Décembre 1999
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	279 566 \$	5,25 %	Mars 2002
325, rue Marais, Vanier.....	4 094 882 \$	8,00 %	Mars 1999
<i>Immeubles industriels et polyvalents</i>			
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec.....	838 510 \$	10,75 %	Décembre 1999
2100, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	702 008 \$	10,75 %	Décembre 1999
320, chemin de la Canardière, Québec.....	410 735 \$	6,50 %	Mai 2001
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy.....	1 442 646 \$	6,50 %	Mai 2001
4975, rue Rideau, Québec	907 010 \$	10,75 %	Décembre 1999
280, rue Racine, Loretteville.....	767 481 \$	6,50 %	Mai 2001
2955, rue Kepler, Sainte-Foy.....	400 523 \$	7,50 %	Mai 1999
2150, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	560 364 \$	6,50 %	Mai 2001
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	1 013 956 \$	7,38 %	Juin 1999
1515, rue Saint-Jean Baptiste, Québec	858 156 \$	8,00 %	Mars 1999
4175, boul. Sainte-Anne, Beauport	625 239 \$	8,63 %	Mars 2001
5125, rue Rideau, Québec	261 106 \$	6,50 %	Mai 2001
5000, rue Rideau, Québec	304 903 \$	7,80 %	Janvier 2001
1730-90, avenue Newton, Québec.....	1 343 001 \$	6,50 %	Mai 2001
830, avenue Godin, Vanier	1 036 078 \$	6,50 %	Mai 2001
2345, rue Dalton, Sainte-Foy.....	936 272 \$	6,50 %	Mai 2001
2385, rue Watt, Sainte-Foy	752 151 \$	6,50 %	Mai 2001
625, rue des Canetons, Québec.....	604 507 \$	10,75 %	Décembre 1999
625, avenue Godin.....	1 707 210 \$	8,50 %	Août 2001
905, avenue Ducharme, Vanier.....	322 427 \$	6,50 %	Mai 2001
Total.....	<u>119 454 666 \$</u>		

Le tableau suivant présente sommairement les échéances des dettes garanties par les hypothèques au 31 décembre 1998 :

<u>Échéance de la dette</u>	Échéances de la dette ^{1) 2)}			
	<u>Bureaux</u>	<u>Commerciaux</u>	<u>Industriels et polyvalents</u>	<u>Total</u>
1999.....	— \$	5 779 702 \$	5 324 671 \$	11 104 373 \$
2000.....	— \$	— \$	— \$	— \$
2001.....	10 311 263 \$	5 001 531 \$	10 469 611 \$	25 782 405 \$
2002.....	3 235 823 \$	649 036 \$	— \$	3 884 859 \$
2003.....	39 297 371 \$	39 391 658 \$	— \$	78 689 029 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques.....	7,34 %	7,12 %	7,81 %	7,32 %
Durée à courir moyenne pondérée des hypothèques.....	3,9 années	3,7 années	1,8 années	3,6 années

notes :

- 1) Le prêt de Place de la Cité a été ventilé par la direction de Cominar, en fonction de la valeur de Place de la Cité, à raison de 39 297 371 M \$ aux immeubles de bureaux et de 39 297 371 M \$ à la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) À l'exclusion du prêt relatif aux versements.

Sommaire des immeubles

Le tableau suivant présente sommairement certaines caractéristiques de chacun des immeubles ¹⁾ :

<u>Immeubles</u>	<u>Annéede construction/ rénovation</u>	<u>Superficie locative (en pieds carrés)</u>	<u>Taux d'occupation</u>	<u>Locataires choisis ²⁾</u>
Immeubles de bureaux				
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1988/ 1993	428 354	97,4	Régie des rentes du Québec, Télé-Université (Université du Québec), La Great West Compagnie d'Assurance-Vie, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société québécoise d'exploration minière, Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec), Price Waterhouse, Coopers, Gestion M.D., Air Transat, Ligne La Financière Manuvie, La Compagnie d'Assurance Union Commerciale du Canada, Momentum
150, boul. René-Lévesque Est Québec	1973/1999	242 049	97,5	Société Automobile de Québec, Cantel Vidéotron, Télécom 9, Sprint, une banque à charte canadienne
3175, chemin des Quatre-Bourgeois Sainte-Foy	1990	99 755	95,7	Travaux Publics Canada, BAAN Company N.V.

Immeubles	Annéede construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Locataires choisis ²⁾
979, avenue de Bourgogne Sainte-Foy	1976/1988/ 1996	67 154	85,3	General Motors Acceptance Corporation du Canada, Limitée, Société du crédit agricole, Office de protection des personnes handicapées du Québec
2014, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1979/1997	61 556	68,3	Association canadienne des automobilistes (Québec), Tie Communications Ltd., Optel Technologies Inc., Leica Canada, Inc.
455, rue Marais Vanier	1977/1997	61 207	95,3	Cominar, L'Industrielle- Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie, de l'assurance automobile du Québec
4605-25-35, 1(re) Avenue Charlesbourg	1979/1993	40 336	83,8	L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, une banque à charte canadienne, Association capital corporation of Canada, Subway (restaurant)
2200, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1986/ 1996	29 816	100,0	Groupe Québectel
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1980/1994	28 055	88,9	CEM Consultants Inc., Au Vieux Duluth (restaurant)
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest Québec	1979/1996	26 497	100,0	Matériaux Blanchet Inc., Association manufacturière du bois de sciage du Québec, Progisys Inc.
Total partiel (bureaux)		1 084 779	94,2	
Immeubles commerciaux				
Place de la Cité 2600, boul. Laurier Sainte-Foy	1964/1970/ 1982/1998/ 1993	388 263	93,7	Ameublements Léon Ltée, Caisse populaire Desjardins, Trust Général du Canada, Benetton, Roots, Old River, Dack's Shoes, L'Aventurier, New Look, Dans un Jardin, Uniprix (pharmacie), Restaurant Le Beaugarte, Club Entrain (centre sportif et récréatif), Association canadienne des automobilistes (Québec), Fiducie Desjardins, Valeurs mobilières Desjardins inc., Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., La Compagnie de Finance Household du Canada, Disnat Investments Inc.
Carrefour Charlesbourg 8500, boul. Henri-Bourassa Charlesbourg	1976/1988/ 1995/1996	265 036	88,1	Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne, Caisse populaire Desjardins, L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'Assurance sur la vie,

Immeubles	Annéede construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Locataires choisis ²⁾
Halles Fleur-de-Lys 245, rue Soumande Vanier	1978/1984/ 1994	89 808	96,1	Marché Plus, Société des alcools du Québec, Uniprix (pharmacie), Restaurant Pacini, Caisse populaire Desjardins
325, rue Marais Vanier	1991	77 517	93,0	Toshiba, AT&T, Restaurant Thomas Tam, Kit à Tout (magasin de meubles)
1400, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1995	102 700	98,1	Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, une banque à charte canadienne, Société de l'assurance automobile du Québec
2160, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1971/1978/ 1996	74 966	94,6	Métro, Caisse populaire Desjardins, Vidéo Éclair
355, rue Marais Vanier	1990	37 178	95,1	Schneider Canada Inc., Piscines et Patios du Québec, Duro Vitres d'Auto
550, rue Marais Vanier	1995	16 627	100,0	J.B. Lefebvre Ltée, Eaton Yale Ltd., Play It Again Sports
5, Place Orléans Beauport	1978/1985	5 792	100,0	une banque à charte canadienne
329, rue Seigneuriale Beauport	1992/1997	3 792	100,0	Lebeau Vitres d'Auto
1365-1369, chemin Sainte-Foy Québec	1950/1983	5 491	100,0	Immeubles Couche-Tard Inc.
2195, boul. de la Rive-Sud Saint-Romuald	1977/1985	6 225	100,0	une banque à charte canadienne
1970, avenue Chauveau Québec	1970/1983	2 400	100,0	Provi-Soir Inc.
Total partiel (commerciaux)		1 075 795	93,3	
<i>Immeubles industriels et polyvalents</i>				
1990, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1976/1977/ 1995/1996	88 843	93,0	Charactera Inc., Refac Inc. (Westburne), Active, RJR, McDonald Inc., Rothmans Benson & Hedges Inc.
320, chemin de la Canardière Québec	1980/1993	12 777	80,0	Centre communautaire juridique de Québec
1515, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1979/1989	61 771	100,0	Barnabé Meubles (1983) Inc., Centre d'estimation de la Capitale Inc., Aérobic Technologies Inc.

Immeubles	Annéede construction/ rénovation	Superficie locative (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Locataires choisis ²⁾
2022, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978	59 249	96,5	Crobel Ltée, Otis Canada, RBA Inc., La Société Radio-Canada, Essilor Canada Ltée, Tried Ltd.
100, rue Chabot Vanier	1968/1986	107 000	100,0	Ameublements Léon Ltée
2160, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1965/1981/ 1994	45 151	85,6	Meubles Jacques Gaulin Inc., Opération Enfants Soleil
4975, rue Rideau Québec	1990	32 861	66,1	Canadian Industrial Distributors Inc., Ikon Solutions, Les Portes Baril
2020, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1968	41 133	100,0	Brunswick Corporation Ltd.
280, rue Racine Loretteville	1984/1986	18 801	100,0	une banque à charte canadienne, Société canadienne des postes
2025, rue Lavoisier Sainte-Foy	1978/1983/ 1990	37 078	100,0	Telav Inc., General Motors du Canada, Installation Réseaux M.I.R. Inc.
2100, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1962/1975/ 1995	31 316	100,0	Bagel Tradition'l, Sico Inc.
2150, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1970/1985/ 1994	22 560	100,0	Canon du Canada
2955, rue Kepler Sainte-Foy	1978	14 960	100,0	Expertise Transport Québec
4175, boul. Sainte-Anne Beauport	1974/1977/ 1985/1988	39 245	98,5	J.B. Deschamps Inc., Trudel et Piché Beauport Inc.
2180, boul. Jean-Talon Nord Sainte-Foy	1969/1984/ 1997	17 444	100,0	Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident), SSI 2000 Inc.
5125, rue Rideau Québec	1987/1997	11 575	100,0	Canpar Transport Ltd.
454-456, rue Marconi Sainte-Foy	1984	15 853	100,0	Laboratoires Aeterna Inc.
5000, rue Rideau Québec	1995	2 475	100,0	Travaux publics Canada
1750-90, avenue Newton Québec	1987	63 135	100,0	Unisource Inc., Ascenseurs Drolet Kone Inc.
1165, rue Gouin Québec	1941/1978/ 1993	70 913	97,8	Produits Capitale Inc., Asystel Inc., Acier Inoxydable Denmar Inc.
2010, rue Lavoisier Sainte-Foy	1976	68 235	100,0	United Auto Part Inc.
830, avenue Godin Vanier	1978/1994	48 990	100,0	Pierce Leahy , P.E. Fraser, Association canadienne des Automobilistes (Québec)

<u>Immeubles</u>	<u>Annéede construction/ rénovation</u>	<u>Superficie locative (en pieds carrés)</u>	<u>Taux d'occupation_</u>	<u>Locataires choisis ²⁾</u>
2345, rue Dalton Sainte-Foy	1973/1981	54 258	100,0	Polycritec Inc., Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée, Viking Chains Inc.
2385, rue Watt Sainte-Foy	1973/1981	65 828	92,2	Toledo Scale, Pâtisserie Dumas, Distribution Silpro Inc.
625, rue des Canetons Québec	1989	19 981	100,0	United Parcel Service du Canada Ltée
955, rue Saint-Jean-Baptiste Québec	1978/1991	32 904	100,0	Newcourt Nationalease Inc., Klockner Moeller Ltée, Moteurs électriques Laval
5130, rue Rideau Québec	1988	24 408	100,0	L'Islet Express, Adchem Inc., Enertrak Inc.
2755, rue Dalton Sainte-Foy	1971/1989	23 880	100,0	Rosedale Transport Ltd., Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)
905, avenue Ducharme Vanier	1972/1991	20 504	100,0	Industries Forma 3 Inc., Machinage Usitech Inc.
2015, rue Lavoisier Sainte-Foy	1974	2 006	100,0	Modulaire Plus
650, avenue Godin Vanier	1967/1975 et 1977	196 335	91,0	Société Immobilière du Québec
625, avenue Godin Vanier	1989/1990	60 078	93,3	Messagerie Dynamique une division de communications Québecor inc., Partagec Stelco
579, avenue Godin Vanier	1981/1999	12 337	100,0	Boc Canada LTD.
2700, Jean Perrin Québec	1987/1998	131 066	78,6	Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Entourage Solutions Technologique, Graphiscan et Pattison
Total partiel (industriels et polyvalents)		1 554 950	94,5	
Total du portefeuille		3 715 524	94,1	

notes :

- 1) Ces chiffres ont été établis au 31 décembre 1998 et sont calculés par pied carré de superficie occupée (et, dans le cas de la superficie commerciale, en unités de commerce de détail (UCD)) à cette date.
- 2) Locataires généralement bien connus.
- 3) Les données présentées ne comprennent pas quatre immeubles résidentiels adjacents au Carrefour Charlesbourg devant servir à l'agrandissement futur de l'aire de stationnement du Carrefour Charlesbourg.

Voici un aperçu sommaire de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille du FPI.

Place de la Cité
2600, boul. Laurier, Sainte-Foy

Place de la Cité à Sainte-Foy (Québec) est un complexe commercial et de bureaux multi-fonctionnel entièrement intégré de 816 617 pieds carrés construit entre 1964 et 1988, qui comprend 428 354 pieds carrés de superficie de bureaux de catégorie «A» et 388 263 pieds carrés de superficie commerciale, y compris un centre sportif et récréatif (Club Entrain) de 47 500 pieds carrés. Le complexe compte 2 400 places de stationnement, dont 2 230 dans un stationnement souterrain de trois étages. En 1995, un important programme de rénovation de 20 M \$ a été achevé pour moderniser et intégrer les deux immeubles de bureaux au complexe commercial et de services ainsi qu'au centre commercial situé au rez-de-chaussée. Place de la Cité jouit d'un emplacement de choix sur le boulevard Laurier, la principale artère de Sainte-Foy et la principale voie d'accès à l'agglomération de Québec, et est située stratégiquement entre deux importants centres commerciaux qui comptent une superficie commerciale d'environ 1,7 million de pieds carrés au total, proximité de l'Université Laval que fréquentent quelque 34 000 étudiants. On trouve aussi dans le secteur une importante concentration d'hôtels, de restaurants, d'immeubles de bureaux et d'entreprises, ainsi que deux grands hôpitaux.

Superficie de bureaux

Place de la Cité est l'une des adresses les plus prestigieuses pour les secteurs des services financiers et professionnels de l'agglomération de Québec. Le tableau suivant présente les principaux locataires de superficie de bureaux de Place de la Cité :

<u>Locataires</u>	<u>Superficie locative en pieds carrés</u>
Régie des rentes du Québec.....	172 349
Télé-Université (Université du Québec).....	58 332
La Great West, Compagnie d'Assurance-Vie.....	14 942
Société canadienne d'hypothèques et de logement	13 601
Société québécoise d'exploration minière.....	13 431
Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec).....	13 353
Price Waterhouse Coopers.....	12 932
Autres locataires.....	129 414
Total	428 354

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres importants locataires de bureaux, La Compagnie d'Assurance Union Commerciale du Canada, La Financière Manuvie, Air Transat, Ligne verte TD, Momentum et Gestion M.D.

Superficie commerciale

Place de la Cité est située au centre de la concentration la plus importante de commerces de détail de l'agglomération de Québec, entre deux importants centres commerciaux régionaux :

- Place Laurier, un centre commercial suprarégional de 1,1 million de pieds carrés, dont les locataires clés sont Sears, La Baie, Zellers, Toys'R US et
- Place Sainte-Foy, un centre commercial régional de 656 000 pieds carrés, dont les locataires clés sont Les Ailes de la Mode, Eaton, Simons, Métro et Holt Renfrew.

Place de la Cité constitue le lien direct entre Place Sainte-Foy et Place Laurier et profite d'une circulation continue des consommateurs, comme en fait foi une circulation piétonnière hebdomadaire moyenne de 200 000 personnes.

Le tableau suivant présente les principaux locataires commerciaux de Place de la Cité :

<u>Locataires</u>	<u>Superficie locative en pieds carrés)</u>
Club Entrain.....	47 512
Ameublements Léon Ltée.....	36 395
Caisse populaire Desjardins	20 455
Trust Général du Canada	7 932
Valeurs Mobilières Desjardins Inc....	5 991
Fiducie Desjardins.....	5 593
Disnat Courtier à escompte Inc	1 580
Autres locataires (103 locataires).....	262 805
Total	388 263

Outre les locataires énumérés ci-dessus, les autres locataires commerciaux importants comprennent le Restaurant Le Beaugarte, deux banques à charte canadiennes, Lévesque Beaubien Geoffrion Inc., Benetton, Roots, Old River, La Cache, Dans un Jardin, Chaussures Dack, l'Aventurier, New Look, Uniprix, La Compagnie de Finance Household et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

Voici une description sommaire de chacun des autres immeubles faisant partie du portefeuille.

Immeubles de bureaux

Place de la Capitale

150, boul. René-Lévesque Est, Québec

Cet édifice à bureaux de 20 étages totalisant 242 049 pieds carrés, situé sur un terrain de 36 344 pieds carrés à été construit en 1973 et a été rénové au cours des années 1998-1999. Il est loué à 97,5 % et compte 300 places de stationnement intérieur. Les locataires importants comprennent La Société Immobilière du Québec, Cantel, Vidéotron, Télécom 9, Sprint et une banque à chartre canadienne.

3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 99 755 pieds carrés, situé sur un terrain de 76 122 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 95,7 % et compte 270 places de stationnement extérieur et intérieur. Les locataires importants comprennent Travaux Publics Canada, B.A.A.N. Company N.V., Remax et La Survivance.

979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 67 154 pieds carrés, situé sur un terrain de 68 411 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 480 000 \$. Il est loué à 85,3 % et compte 134 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société du crédit agricole, General Motors Acceptance Corporation du Canada, Limitée et l'Office de protection des personnes handicapées du Québec.

2014, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 61 556 pieds carrés, situé sur un terrain de 75 650 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 540 000 \$. Il est loué à 68,3 % et compte 164 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent l'Association canadienne des automobilistes (Québec), Tie Communications Ltd., Optel Technologies Inc. et Leica Canada Inc.

455, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice de bureaux de 61 207 pieds carrés, situé sur un terrain de 110 437 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1997. Il est loué à 95,3 % et compte 137 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Cominar., L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie et la Société de l'assurance automobile du Québec.

4605-25-35, 1(re) Avenue, Charlesbourg (Québec)

Cet édifice de bureaux de 40 366 pieds carrés, situé sur un terrain de 53 198 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1993. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 83,8 % et compte 170 places de stationnement, dont 40 à l'intérieur. Les locataires importants comprennent l'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie, et une banque à charte canadienne. Le bail de la banque à charte canadienne prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

2200, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice de bureaux de 29 816 pieds carrés, situé sur un terrain de 94 055 pieds carrés, abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1986 et rénové en 1996. Il est loué à 100,0 % et compte 77 places de stationnement extérieur. Le locataire important est Groupe Québecktel inc.

5075, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 28 055 pieds carrés, situé sur un terrain de 54 297 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1994. Il est loué à 88,9 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent le restaurant Au Vieux Duluth et CEM Consultants Inc.

5055, boulevard Wilfrid-Hamel Ouest, Québec (Québec)

Cet édifice de bureaux de 26 497 pieds carrés, situé sur un terrain de 87 250 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 300 000 \$. Il est loué à 100,0 % et compte 74 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Matériaux Blanchet Inc., l'Association manufacturière du bois de sciage du Québec et Progisys Inc.

Immeubles commerciaux***Carrefour Charlesbourg — 8500, boulevard Henri-Bourassa, Charlesbourg (Québec)***

Ce complexe commercial de 265 036 pieds carrés, y compris 62 778 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 854 253 pieds carrés, a été construit en 1976, agrandi en 1988 et 1996 et rénové en 1995 et 1996. Depuis 1995, des travaux d'agrandissement et de rénovation ont été effectués au coût total de 3,5 M \$. Le complexe compte 1 640 places de stationnement extérieur. Il est loué à 88,1 %. La superficie commerciale est louée 96,1 % et la superficie de bureaux est louée à 96,5 %. L'immeuble se trouve sur la principale artère du principal secteur commercial de Charlesbourg, une collectivité résidentielle de banlieue dans l'agglomération de Québec. Les locataires commerciaux importants comprennent Métro, Pharmacie Brunet, Sports Experts, Radio Shack, une banque à charte canadienne et une Caisse populaire Desjardins. Les locataires de bureaux importants comprennent L'Industrielle-Alliance, Compagnie d'assurance sur la vie. L'immeuble comprend également quatre immeubles résidentiels adjacents faisant l'objet d'un zonage commercial que la direction a l'intention d'utiliser pour l'agrandissement futur de l'aire de stationnement de l'immeuble.

Halles Fleurs de Lys — 245, rue Soumande, Vanier (Québec)

Ce marché public de 89 808 pieds carrés, y compris 28 932 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 249 722 pieds carrés, a été construit en 1978, agrandi en 1984 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 345 000 \$. Il est loué à 96,1 % et compte 525 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve à proximité du centre commercial régional Place Fleur de Lys, dans un secteur commercial et résidentiel mixte, et est facilement accessible à partir du boulevard Hamel et du boulevard Laurentien, deux grandes voies de circulation. Les locataires importants comprennent Marché Plus, Uniprix, la Société des alcools du Québec, Restaurant Pacini, une Caisse populaire Desjardins, Action Travail et Gymmed.

325, rue Marais, Vanier (Québec)

Ce complexe commercial de 77 517 pieds carrés, y compris 38 373 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 117 213 pieds carrés, a été construit en 1991. Il est loué à 93,0% et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Toshiba, AT&T, Restaurant Thomas Tam.

1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Ce complexe commercial de 102 700 pieds carrés, y compris 39 744 pieds carrés de superficie de bureaux connexe, situé sur un terrain de 253 830 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 270 000 \$. Le complexe est loué à 98,1 % et compte 297 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Zip International Ltée, Mega Fitness Gym, une banque à charte canadienne et la Société de l'Assurance Automobile du Québec.

2160, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Ce complexe commercial de 74 966 pieds carrés, situé sur un terrain de 142 806 pieds carrés, a été construit en 1971 et agrandi en 1978 et 1996. Il est loué à 94,6 % et compte 247 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Métro, une Caisse populaire Desjardins et Vidéo Éclair.

355, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 37 178 pieds carrés, situé sur un terrain de 98 088 pieds carrés, a été construit en 1990. Il est loué à 95,1 % et compte 119 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Piscines et Patios du Québec., Schneider Canada Inc. et Duro Vitres d'Auto.

550, rue Marais, Vanier (Québec)

Cet édifice commercial de 16 627 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 885 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est loué à 100,0 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent J.B. Lefebvre Ltée, Play It Again Sports et Eaton Yale Ltd.

329, rue Seigneuriale, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 3 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 21 315 pieds carrés, a été construit en 1992 et agrandi en 1997. Cet agrandissement a été effectué au coût total de 60 000 \$. Il est loué à 100,0 % à Lebeau Vitres d'Auto et compte 20 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposé à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

5, Place Orléans, Beauport (Québec)

Cet édifice commercial de 5 792 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 577 pieds carrés, a été construit en 1978 et agrandi en 1985. Il est loué à 100,0 % à une banque à charte canadienne et compte 29 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que FPI est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.

1365-1369, chemin Sainte-Foy, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice commercial de 5 491 pieds carrés, situé sur un terrain de 3 714 pieds carrés, a été construit en 1950 et rénové en 1983. Il est loué à 100,0 % et compte six places de stationnement extérieur. Le locataire le plus important est Immeubles Couche-Tard Inc.

2195, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

Cet édifice commercial de 6 225 pieds carrés, situé sur un terrain de 23 310 pieds carrés, a été construit en 1977 et agrandi en 1985. Il est loué à 100,0 % à une banque à charte canadienne et compte 42 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers.-

1970, avenue Chauveau, Québec (Québec)

Cet édifice commercial de 2 400 pieds carrés, situé sur un terrain de 45 246 pieds carrés, a été construit en 1970 et rénové en 1983. Il est loué à 100,0 % à Provi-Soir Inc et compte 28 places de stationnement. Le bail du locataire prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers que le FPI est disposée à accepter, au même prix que celui offert par le tiers. Le bail du locataire prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, sous réserve de certaines conditions, au prix devant être convenu par les parties ou, en l'absence de convention, au prix égal à la juste valeur marchande de l'immeuble établie par expertise.

Immeubles industriels et polyvalents***1990, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)***

Cet édifice polyvalent de 88 843 pieds carrés, situé sur un terrain de 184 177 pieds carrés, a été construit en 1976 et 1977 et rénové en 1995 et 1996. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 390 000 \$. Il est loué à 93,0 % et compte 196 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Refac Inc. (Westburne), Caractera Inc., Active Canada, RJR McDonald Inc. et Rothmans Benson & Hedges Inc.

320, chemin de la Canardière, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice polyvalent de 12 777 pieds carrés, situé sur un terrain de 13 638 pieds carrés, a été construit en 1980 et rénové en 1993. Il est loué à 80 % et compte 19 places de stationnement extérieur. Le locataire important est le Centre communautaire juridique de Québec.

1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 61 771 pieds carrés, situé sur un terrain de 284 078 pieds carrés, a été construit en 1979 et rénové en 1989 et abrite des magasins et des salles d'exposition. Il est loué à 100,0 % et compte 87 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Barnabé Meubles (1983) Inc., le Centre d'estimation de la Capitale et Aérobiec Technologies Inc.

2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 59 249 pieds carrés, situé sur un terrain de 161 596 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 96,5 % et compte 141 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Crobél Ltée, Otis Canada, la Société Radio-Canada, Essilor Canada Ltée et Tried Ltd.

100, rue Chabot, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 107 000 pieds carrés, situé sur un terrain de 109 684 pieds carrés, a été construit en 1968 et agrandi en 1986. Il est loué à 100,0 % à Ameublements Léon Ltée et compte 94 places de stationnement extérieur.

2160, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 45 151 pieds carrés, situé sur un terrain de 115 692 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1965, il a été agrandi en 1981 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 220 000 \$. Il est loué à 85,6 % et compte 71 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Meubles Jacques Gaulin Inc. et Opération Enfants Soleil.

4975, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 32 861 pieds carrés, situé sur un terrain de 106 598 pieds carrés, a été construit en 1990 et abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 66,1 % et compte 64 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Ikon Solutions, Canadian Industrial Distributors Inc. et Les Portes Baril.

2020, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 41 133 pieds carrés, situé sur un terrain de 129 002 pieds carrés, a été construit en 1968 et abrite un salon de quilles. Il est loué à 100,0 % à Brunswick Corporation Ltd. et compte 62 places de stationnement extérieur.

280, rue Racine, Loretteville (Québec)

Cet édifice polyvalent de 18 801 pieds carrés, situé sur un terrain de 36 512 pieds carrés, a été construit en 1984 et agrandi en 1986. Il est loué à 100,0 % et compte 60 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent la Société canadienne des postes et une banque à charte canadienne. Le bail de la Société canadienne des postes prévoit un droit de préemption en sa faveur à l'égard de toute vente projetée de l'immeuble en vertu d'une offre d'achat d'un tiers, à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que celles de l'offre faite par le tiers, sous réserve de certaines conditions.

2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 37 078 pieds carrés, situé sur un terrain de 93 815 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1978 et 1983, il a été rénové en 1990. Il est loué à 100,0 % et compte 72 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Telav inc., Installation Réseaux M.I.R. Inc. et General Motors du Canada.

2100, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 31 316 pieds carrés, situé sur un terrain de 88 948 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1962, il a été agrandi en 1975 et rénové en 1995. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 240 000 \$. Il est loué à 100,0 % et compte 76 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Bagel Tradition'l, et Sico Inc.

2150, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 22 560 pieds carrés, situé sur un terrain de 58 002 pieds carrés, abrite des bureaux, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Construit en 1970, il a été agrandi en 1985 et rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 260 000 \$. Il est loué à 100,0 % à Canon du Canada, et compte 59 places de stationnement extérieur.

2955, rue Kepler, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 14 960 pieds carrés, situé sur un terrain de 82 290 pieds carrés, a été construit en 1978 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % à Expertise Transport Québec et compte 54 places de stationnement extérieur. Le bail du locataire prévoit le droit du locataire d'approuver tout acquéreur de l'immeuble, ce consentement ne pouvant être refusé sans motif valable.

4175, boulevard Sainte-Anne, Beauport (Québec)

Cet édifice industriel de 39 245 pieds carrés, situé sur un terrain de 96 342 pieds carrés, a été construit en 1974 et agrandi en 1977, 1985 et 1998 et abrite des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 98,5 %, et compte 66 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent J.B. Deschamps Inc. et Trudel et Piché Beauport Inc.

2180, boulevard Jean-Talon Nord, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 17 444 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 382 pieds carrés, a été construit en 1969, agrandi en 1984 et rénové en 1997. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 425 000 \$. Il est loué à 100,0 % et compte 44 places de stationnement extérieur. Les locataires comprennent Mobilier International Inc., Ash Temple Ltd. (Servident) et Meta 4 inc.

5125, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 11 575 pieds carrés, situé sur un terrain de 90 062 pieds carrés, a été construit en 1987 et rénové en 1997. Il est loué à 100,0 % à Canpar Transport Ltd. et compte 56 places de stationnement extérieur.

454-456, rue Marconi, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 15 853 pieds carrés, situé sur un terrain de 65 183 pieds carrés, a été construit en 1984 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % aux Laboratoires Aeterna Inc. et compte 58 places de stationnement extérieur.

5000, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 2 475 pieds carrés, situé sur un terrain de 46 395 pieds carrés, a été construit en 1995. Il est à 100,0 % à Travaux publics Canada et compte 36 places de stationnement extérieur. Le bail prévoit un droit de préemption au profit du locataire à l'égard de toute offre d'achat d'une tierce partie à certains moments pendant la durée initiale du bail ou la durée de sa reconduction, selon les mêmes modalités que cette offre d'une tierce partie, sous réserve de certaines conditions. Le bail prévoit également une option d'achat de l'immeuble au profit du locataire, à un prix nettement supérieur au prix d'achat du FPI, pouvant être levée à certains moments pendant la durée du bail ou la durée de sa reconduction, sous réserve de certaines conditions.

1750-90, avenue Newton, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 63 135 pieds carrés, situé sur un terrain de 163 786 pieds carrés, a été construit en 1987 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Unisource Inc. et Ascenseurs Drolet Kone Inc.

1165, rue Gouin, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 70 913 pieds carrés, situé sur un terrain de 112 095 pieds carrés, a été construit en 1941 et rénové en 1978 et 1993 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 97,8 % et compte 61 places de stationnement extérieur; il y a un stationnement municipal à proximité. Les locataires importants comprennent Produits Capitale Inc., Asystel Inc. et Acier Inoxydable Demnar Inc.

2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 68 235 pieds carrés, situé sur un terrain de 225 961 pieds carrés, a été construit en 1976 et abrite des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % à United Auto Parts Inc. et compte 87 places de stationnement extérieur.

830, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 48 990 pieds carrés, situé sur un terrain de 123 570 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Construit en 1978, il a été rénové en 1994. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 180 000 \$. Il est loué à 100,0 % et compte 61 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Pierce Leahy, P.E. Fraser et l'Association canadienne des automobilistes (Québec).

2345, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 54 258 pieds carrés, situé sur un terrain de 102 664 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. Construit en 1973, il a été rénové en 1981. Ces rénovations ont été effectuées au coût total de 190 000 \$. Il est loué à 100,0 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Polycritec Inc., Palmar Automotive Ltd., Bétonel Ltée et Viking Chains Inc.

2385, rue Watt, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 65 825 pieds carrés, situé sur un terrain de 200 015 pieds carrés, abrite des aires d'entreposage et des salles d'exposition. L'immeuble à l'avant a été construit en 1973 et les travaux d'agrandissement ont été effectués en 1981. Il est loué à 92,2 %, et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent., Pâtisserie Dumas Inc. et Distribution Silpro Inc.

625, rue des Canetons, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 19 981 pieds carrés, situé sur un terrain de 178 624 pieds carrés, a été construit en 1989. Il est loué à 100,0 % à United Parcel Service du Canada Ltée et compte 64 places de stationnement extérieur.

955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 32 904 pieds carrés, situé sur un terrain de 197 925 pieds carrés, a été construit en 1978 et rénové en 1991 et abrite des entreprises, des salles d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % et compte 65 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Newcourt Nationalease Inc., Klockner Moeller Ltée et Moteurs électriques Laval.

5130, rue Rideau, Québec (Québec)

Cet édifice industriel de 24 408 pieds carrés, situé sur un terrain de 89 781 pieds carrés, a été construit en 1988. Il est loué à 100,0 %, et compte 47 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent L'Islet Transport inc., Adchem Inc. et Enertrak Inc.

2755, rue Dalton, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 23 880 pieds carrés, situé sur un terrain de 69 648 pieds carrés, a été construit en 1971 et rénové en 1989 et abrite des bureaux et des aires d'entreposage. Il est loué à 100,0 % et compte 67 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Rosedale Transport Ltd. et l'Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec).

905, avenue Ducharme, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 20 504 pieds carrés, situé sur un terrain de 50 000 pieds carrés, a été construit en 1972 et rénové en 1991 et abrite des aires d'entreposage et des ateliers. Il est loué à 100,0 % et compte 57 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent Industries Forma 3 Inc. et Machinage Usitech Inc.

2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy (Québec)

Cet édifice industriel de 2 006 pieds carrés, situé sur un terrain de 15 539 pieds carrés, a été construit en 1974 et abrite des bureaux et des ateliers. Il est loué à 100,0 % à Modulaire Plus et compte 17 places de stationnement extérieur.

650, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 196 335 pieds carrés, situé sur un terrain de 334 215 pieds carrés, a été construit en 1967, agrandi en 1975 et 1977 et rénové à la fin des années 1980. Il abrite des bureaux, des ateliers et entrepôts spécialisés. Il est loué à 91,0 %, et le locataire important est La Société Immobilière du Québec.

625, avenue Godin, Vanier (Québec)

Cet édifice industriel de 60 078 pieds carrés, situé sur un terrain de 131 200 pieds carrés, à été construit en 1989 et 1990 et abrite des salons d'exposition et des aires d'entreposage. Il est loué à 93,3 % et compte 103 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprennent, Messagerie Dynamiques une division de communications Québecor inc., Partagec et Stelco.

579, avenue Godin, Vanier, (Québec)

Cet édifice industriel de 12 337 pieds carrés, situé sur un terrain de 44 000 pieds carrés, à été construit en 1981 et sera rénové en 1999. Il est loué à 100,0 % à BOC Canada ltd. et compte 25 places de stationnement extérieur.

2700, rue Jean Perrin, Québec (Québec)

Cet édifice polyvalent de 131 066 pieds carrés, y compris 28 425 pieds carrés de superficie de bureaux, situé sur un terrain de 327 528 pieds carrés, à été construit en 1987 et rénové en 1999. Il est loué à 78,6 % et compte 325 places de stationnement extérieur. Les locataires importants comprenant La Société Canadienne des Postes, Télémag 24, Entourage Solutions Technologiques et Graphiscan et Pattison.

CONVENTION DE NON-CONCURRENCE

Généralités

Les sociétés par actions et les sociétés de personnes qui font partie du Groupe Dallaire et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire ont conclu avec le FPI la convention de non-concurrence restreignant certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints (collectivement «le groupe restreint») dans le secteur immobilier.

Portée des restrictions et droit de préemption

Sauf dans la mesure prévue dans la convention de non-concurrence, il est interdit à chacun des membres du groupe restreint d'investir dans des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents à moins que cet investissement n'ait été offert au FPI conformément aux modalités de la convention de non-concurrence. La convention de non-concurrence prévoit que chacun des membres du groupe restreint pendant la durée de tout bail d'un locataire de tout immeuble ou dans les 60 jours qui suivent son expiration, ne doit pas solliciter ce locataire afin qu'il déménage dans un immeuble dans lequel le FPI n'a pas de participation. La restriction susmentionnée ne s'applique pas l'égard d'un locataire qui a cessé d'être locataire de tout immeuble du FPI, qui a besoin d'une superficie supplémentaire que le FPI n'est pas en mesure de lui fournir.

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence ne s'appliquent qu'aux immeubles situés au Canada.

La convention de non-concurrence prévoit également un droit de préemption au profit du FPI à l'égard de toute vente projetée d'un immeuble de bureaux, commercial, industriel ou polyvalent, appartenant à l'un des membres du groupe restreint, par suite d'une offre d'achat fait par un tiers que ce membre est disposé à accepter, au même prix et selon les mêmes modalités et conditions que l'offre d'achat faite par ce tiers.

Durée des restrictions

Les restrictions prévues par la convention de non-concurrence s'appliquent au Groupe Dallaire jusqu'à celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) un an après que la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir, au total, au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause; et ii) la date à laquelle M. Jules Dallaire cesse d'être lié par la convention de non-concurrence et cesse de jouer un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire.

MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire sont chacun liés par ces restrictions pendant un an après celui des événements suivants qui survient en dernier lieu : i) il cesse d'être un fiduciaire, un membre de la direction ou un employé du FPI; et ii) s'il a une participation dans le Groupe Dallaire, que ce soit à titre d'actionnaire, d'administrateur ou de membre de la direction d'une société par actions ou d'associé d'une société de personnes faisant partie du Groupe Dallaire, a) il cesse de détenir cette participation ou b) la famille Dallaire, directement ou indirectement, cesse de détenir au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. Les conjoints de MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire ou Alain Dallaire cesseront d'être liés par ces restrictions lorsque ces derniers cesseront eux-mêmes de l'être.

Si M. Jules Dallaire ou son conjoint (tant qu'il joue un rôle actif dans la gestion de Cominar) contrevient à la convention de non-concurrence, le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Michel Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion de Cominar), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi. Si M. Alain Dallaire ou son conjoint contrevient à la convention de non-concurrence (tant et aussi longtemps qu'il joue un rôle actif dans la gestion du Groupe Dallaire), le comité de rémunération et de régie d'entreprise a le droit, en plus de tous les autres recours possibles, de mettre fin à son emploi au service du FPI sans indemnité de cessation d'emploi.

Exclusions des restrictions

Les restrictions prévues dans la convention de non-concurrence ne s'appliquent pas au groupe restreint à l'égard d'un immeuble, autre que des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents, ni à l'égard d'un investissement dans lequel tout membre du groupe restreint ne joue pas de rôle de gestion actif ou qu'il ne contrôle pas.

En outre, les membres du groupe restreint et leurs conjoints ont le droit d'investir dans les immeubles exclus ou dans un bien immobilier qui leur est transmis par donation, testament, succession ou legs, ou de l'aménager, pourvu que, dans un cas comme dans l'autre, les membres du groupe restreint offrent de vendre au FPI, à sa juste valeur marchande, leur participation dans cet immeuble aussitôt que possible (dans tous les cas, dans un délai de 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en quasi-totalité à des locataires résidentiels, sauf toutefois dans le cas d'un bien immobilier qui est transmis, sans lien de dépendance, par donation, testament, succession ou legs à titre gratuit stipulant l'inaliénabilité. Le FPI a également la possibilité de faire l'acquisition, à sa juste valeur marchande, d'un immeuble industriel situé à Québec, visé par une offre d'achat d'un membre du groupe Dallaire que le propriétaire de l'immeuble est disposé à accepter, et ce aussitôt que possible (mais dans tous les cas avant 90 jours) après la date à laquelle cet immeuble cesse d'être loué en grande partie à des locataires résidentiels, et pourvu que le membre du groupe ou Groupe Dallaire ait effectivement acquis le droit de propriété de l'immeuble.

Toutefois, aucune exclusion ne limite les restrictions à la sollicitation de locataires, telles qu'elles sont décrites ci-dessus.

CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS

Le texte qui suit constitue un résumé de certaines des modalités de la convention de fiducie qui, de même que d'autres résumés de la convention de fiducie figurant ailleurs aux présentes prospectus, doit être lu à la lumière du texte intégral de la convention de fiducie.

Généralités

Le FPI est une fiducie non constituée en société, établie aux termes de la convention de fiducie et régie par les lois de la province de Québec.

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. À la clôture du premier appel public à l'épargne du FPI, soit le 21 mai 1998, il y a 14 500 000 parts en circulation, dont 8 300 000 étaient des parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 étaient des parts émises au Groupe Dallaire. Les parts émises au Groupe Dallaire l'ont été émises au Groupe Dallaire en règlement partiel de la contrepartie payable au Groupe Dallaire pour le portefeuille et les éléments d'actif dans le cadre des conventions d'achat intervenues avec le FPI», à un prix par part émise au Groupe Dallaire égal au prix par part constatée par reçu de versement offerte au public dans le cadre du premier appel public à l'épargne du FPI complété le 21 mai 1998. Les parts émises au Groupe Dallaire ont les mêmes caractéristiques que les parts constatées par reçus de versement. Les parts constatées par reçus de versement et les parts émises au Groupe Dallaire sont collectivement appelées les «parts». Une autre tranche de 1 450 000 parts peuvent être émises à la levée d'options octroyées en vertu du régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»). Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts ne jouit ni n'est réputé jouir d'un droit de propriété sur toute partie des éléments d'actif du FPI. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, lors de la distribution exigée de la totalité des biens du FPI, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont nominatives, 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 ne sera émis pour des fractions de parts, et les fractions de parts ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts ont été émises selon les modalités et sous réserve des conditions de la convention de fiducie, laquelle lie tous les porteurs de parts qui, en prenant livraison des certificats représentant ces parts, acceptent d'être liés par la convention de fiducie.

Achat de parts

Le FPI peut, de temps à autre, acheter des parts conformément à la législation sur les valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites en vertu des politiques boursières ou réglementaires qui sont applicables. Un tel achat constitue une «offre publique de rachat» au sens de la législation provinciale canadienne en matière de valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables. Un porteur de parts n'aura en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

Offres publiques d'achat

La convention de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et si 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 de son groupe, 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 déterminée en conformité avec la procédure prévue dans la convention de fiducie.

Assemblées des porteurs de parts

La convention 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 (sauf les fiduciaires du Groupe Dallaire, tant que le Groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause); la nomination ou la destitution des vérificateurs du FPI; pour l'approbation de modifications à la convention de fiducie (tel qu'il est décrit à la rubrique «Convention de fiducie et description des parts — Modifications à la convention de fiducie»); pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des éléments d'actif du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des éléments d'actif du FPI telle qu'elle 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 (sauf les fiduciaires du Groupe Dallaire, tant que le Groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause) et la nomination des vérificateurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée en tout temps 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 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 *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

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

Émission de parts

Le FPI peut émettre de nouvelles parts de temps à autre. Les porteurs de parts n'ont aucun droit de préemption 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 régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»), de nouvelles parts peuvent être émises au comptant dans le cadre d'appels publics l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. de 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, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. dans le cadre de placements auprès de certains investisseurs et 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 immeubles ou éléments d'actif. 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

Les non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires doivent informer 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 propriétaires véritables de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu une telle déclaration relative à la propriété véritable, que les propriétaires véritables de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres doit en informer les fiduciaires et, sur 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 instructions des fiduciaires et après avoir obtenu une garantie d'indemnisation acceptable de ceux-ci, 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 équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai 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 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 fournira 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 loi applicable, y compris les formulaires prescrits nécessaires aux porteurs de parts pour remplir leurs déclarations de revenus en vertu de la Loi de l'impôt ou de la législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée spéciale des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation de l'assemblée) une information similaire à celle qui doit être fournie aux actionnaires d'une société ouverte régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Modifications à la convention de fiducie

La convention de fiducie peut être modifiée 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 en circulation du FPI, à réduire le montant payable à leur égard lors de la dissolution du FPI ou à réduire ou éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- ii) toute modification aux dispositions relatives à la durée ou à la dissolution du FPI;
- iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximum de fiduciaires (à plus de onze fiduciaires) ou réduire le nombre minimum de fiduciaires (à moins de neuf fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimum et du nombre maximum de fiduciaires prévus dans la convention de fiducie, ou toute autorisation donnée par les porteurs de parts aux fiduciaires indépendants d'effectuer une telle modification et, s'il y a lieu, de nommer des fiduciaires indépendants supplémentaires dans les limites de ce nombre minimum et de ce nombre maximum de fiduciaires;
- iv) toute modification aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires; et
- v) toute modification relative aux pouvoirs, devoirs, obligations, responsabilités ou indemnités des fiduciaires.

D'autres modifications à la convention 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 autre avis, apporter certaines modifications à la convention de fiducie, y compris des modifications :

- i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, règlements, exigences ou politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur le FPI, ou sur son statut de fiducie d'investissement à participation unitaire», «fiducie de fonds commun de placement» et de «placement enregistré» en vertu de la Loi de l'impôt ou sur le placement de ses parts;
- ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- iii) qui éliminent les causes conflictuelles ou incohérentes de la convention 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 pour s'assurer que la convention de fiducie soit conforme à l'information divulguée dans le prospectus définitif (ou dans tout prospectus modifié) relatif au présent placement;
- v) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification de la législation fiscale;
- vi) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que la modification ne porte pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elle est nécessaire ou souhaitable; et
- vii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

Vente d'éléments d'actif

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

Questions relevant des fiduciaires indépendants

La majorité au moins des fiduciaires doivent être des fiduciaires indépendants. Aux termes de la convention de fiducie, toutes les questions relevant des fiduciaires indépendants doivent être approuvées à la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les «questions relevant des fiduciaires indépendants» comprennent toute décision relative à :

- i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le Groupe Dallaire a une participation importante;
- ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants et la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats aux postes de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;
- iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- iv) l'octroi d'options en vertu de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts (voir la rubrique «Gestion du FPI — Régime d'options d'achat de parts»);
- v) la mise en application de toute convention conclue entre le FPI et un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec quiconque a des liens avec un fiduciaire non indépendant;
- vi) toute réclamation faite par le Groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe ou une personne ayant des liens avec l'une ou l'autre des personnes précitées, ou toute réclamation qui leur est opposée, ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

Fiduciaires du Groupe Dallaire

Aux termes de la convention de fiducie, Groupe Cominar Inc. (une société du groupe Dallaire), pour le compte du Groupe Dallaire, aura le droit de nommer quatre fiduciaires, dans la mesure où les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause.

Questions fiscales

La convention de fiducie stipule que toutes les décisions des fiduciaires prises de bonne foi à l'égard des questions relatives au FPI, y compris, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, la question de savoir si un investissement ou une aliénation en particulier satisfait aux exigences de la convention 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 retraite, un régime de participation différée au bénéfice ou un fonds de pension enregistré ou un régime défini dans la Loi de l'impôt ou un autre fonds ou régime de cette nature enregistré en vertu de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les unités du FPI sont émises et vendues sous la condition que toute décision de cette nature soit exécutoire tel qu'il est prévu ci-dessus.

RÉGIME DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, le FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions (le «régime de réinvestissement des distributions») en vertu duquel les porteurs de parts pourront choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites pendant les vingt jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution applicable. Aucune commission de courtage ne sera exigible pour l'achat de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs sont à la charge du FPI. Le FPI affectera le produit reçu lors de l'émission de parts supplémentaires en vertu du régime de réinvestissement des distributions à des acquisitions futures d'immeubles, à des améliorations des immobilisations et à son fonds de roulement.

Les porteurs de parts qui résident à l'extérieur du Canada auront le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions, à moins que cela ne soit interdit par la loi du lieu où ils résident. Les porteurs de parts qui résident aux États-Unis ou qui sont des citoyens américains n'auront pas le droit de participer au régime de réinvestissement des distributions.

Comme les parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ne pouvaient être négociées librement en vertu des dispositions de cette législation tant que le FPI n'aura pas été un émetteur assujéti pendant au moins 12 mois, le FPI demandera les dispenses discrétionnaires voulues aux autorités de réglementation des valeurs mobilières afin de permettre l'émission et la libre négociation de ces parts. Les parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ne seront négociables sur aucune bourse avant qu'elles n'aient été inscrites en vue de leur négociation à la cote de la bourse concernée.

RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS

Le FPI a adopté un régime de droits des porteurs de parts (le «régime de droits»). Le régime de droits recourra au mécanisme de l'offre autorisée (décrit ci-après) pour s'assurer que toute personne cherchant à prendre le contrôle du FPI donne aux porteurs de parts et aux fiduciaires suffisamment de temps pour évaluer son offre, négocier avec l'initiateur de l'offre initiale et susciter des offres concurrentes. L'objet du régime de droits est de protéger les porteurs de parts en exigeant que tout initiateur éventuel se conforme aux conditions précisées dans les dispositions relatives à l'offre autorisée, ou qu'il subira l'effet dilutif du régime de droits. En règle générale, pour être une offre autorisée, une offre doit être faite à tous les porteurs de parts et avoir une durée de validité de 60 jours. Si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants (expression définie ci-dessous) sont déposées ou remises en réponse à l'offre et que leur dépôt n'est pas révoqué, l'initiateur peut prendre livraison et régler le prix de ces parts. L'offre publique d'achat doit alors être prolongée d'une période de 10 jours supplémentaires selon les mêmes modalités pour permettre aux porteurs de parts n'ayant pas déposé initialement leurs parts de le faire s'ils le souhaitent. Ainsi, rien n'oblige le porteur à déposer ses parts durant la période initiale de 60 jours étant donné que l'offre doit demeurer valide pendant 10 jours supplémentaires après l'expiration de la durée de validité initiale. Le régime de droits rendra vraisemblablement impossible pour quiconque, autre que les cessionnaires bénéficiant de droits acquis, d'acquérir plus de 20 % des parts en circulation sans l'approbation des fiduciaires, sauf en vertu du mécanisme de l'offre autorisée ou de certaines autres dispenses décrites ci-dessous. La direction est d'avis que le régime de droits, dans son ensemble, ne devrait pas constituer un obstacle déraisonnable pour un initiateur sérieux qui désire faire à l'ensemble des porteurs de parts une offre de bonne foi qui est équitable du point de vue financier.

Les modalités du régime de droits sont conçues de manière à tenir compte des préoccupations exprimées par les investisseurs institutionnels au sujet de certaines dispositions de tels régimes. Les dispositions du régime relatives aux gestionnaires de portefeuille sont destinées à empêcher le déclenchement du mécanisme prévu dans le régime par les activités usuelles de ces personnes (voir la rubrique «Régime de droits des porteurs de parts — Gestionnaires de portefeuilles» ci-dessous).

Résumé

Le texte qui suit est un résumé des principales dispositions du régime de droits, présenté sous réserve du texte intégral dudit régime.

Durée

La durée du régime de droits sera de cinq ans (débutant le 21 mai 1998, soit la date d'entrée en vigueur), sous réserve de sa reconfirmation par les porteurs de parts lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui sera tenue en 2001.

Émission de droits

À la date d'entrée en vigueur, un droit (un «droit») est émis et rattaché à chaque part en circulation du FPI. Un droit sera également rattaché à chaque part émise par la suite. Le prix d'exercice initial des droits est fixé à 100 \$ (le «prix d'exercice»), sous réserve des rajustements antidilution appropriés.

Privilèges d'exercice des droits

Les droits se sépareront des parts auxquelles ils sont rattachés et pourront être exercés à la date (la «date de séparation») qui tombe le 10^e jour de bourse suivant le premier des événements suivants à survenir, à savoir : i) la date laquelle une personne acquiert 20 % ou plus des parts du FPI, à l'exclusion d'une acquisition en vertu d'une offre autorisée ou d'une acquisition par le Groupe Dallaire (ou son cessionnaire) dans certaines circonstances, ou ii) la date du lancement ou de l'annonce d'une telle offre publique d'achat.

L'acquisition par une personne (un «acquéreur»), incluant les personnes agissant de concert avec elle, de 20 % ou plus des parts du FPI, sauf au moyen d'une offre autorisée ou par le Groupe Dallaire (ou son cessionnaire), dans certaines circonstances, est appelée aux présentes un «événement déclencheur». Tous les droits détenus par un acquéreur à compter de la plus rapprochée des dates suivantes, à savoir la date de séparation ou la première date de l'annonce publique par le FPI ou par un acquéreur indiquant qu'une personne est devenue acquéreur, seront nuls et nonavenus dès lors que se produit un événement déclencheur. Dix jours de bourse après l'événement déclencheur, les droits (sauf ceux qui sont détenus par l'acquéreur) permettront au porteur d'acheter, par exemple, des parts ayant une valeur marchande totale de 200 \$, sur paiement de la somme de 100 \$ (c.-à-d. moyennant un escompte de 50 %).

L'émission de droits n'a pas initialement d'effet dilutif. Toutefois, s'il se produit un événement déclencheur et que les droits se séparent des parts auxquelles ils sont rattachés, le bénéfice par part, dilué ou non dilué, pourrait en être touché. Les porteurs de droits qui n'exercent pas leurs droits lorsque survient un événement déclencheur pourraient subir une dilution importante.

Certificats et cessibilité

Avant la date de séparation, les droits seront attestés par une légende imprimée sur les certificats représentant les parts et ne pourront être cédés séparément des parts auxquelles ils se rattachent. À compter de la date de séparation, les droits seront attestés par des certificats de droits qui seront cessibles et négociables séparément des parts.

Exigences relatives aux offres autorisées

Les exigences suivantes s'appliquent à l'offre autorisée :

- i) L'offre publique d'achat doit être faite au moyen d'une note d'information.
- ii) L'offre publique d'achat doit viser toutes les parts et être faite à tous les porteurs de parts, autres que l'initiateur.
- iii) L'offre publique d'achat ne doit pas permettre la prise de livraison des parts déposées en réponse à l'offre avant l'expiration

d'une période d'au moins 60 jours et, à ce moment-là, uniquement si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts autres que l'initiateur, les membres de son groupe et les personnes agissant conjointement et de concert avec lui, (les «porteurs de parts indépendants») ont été déposées en réponse à l'offre et que leur dépôt n'a pas été révoqué.

- iv) Si plus de 50 % des parts détenues par les porteurs de parts indépendants sont déposées en réponse à l'offre publique d'achat durant la période de 60 jours, l'initiateur doit faire une annonce publique à cet effet et la durée de validité pour le dépôt de parts doit être prolongée de 10 jours ouvrables à compter de la date de cette annonce publique.

Le régime de droits permet qu'une offre autorisée concurrente (une «offre autorisée concurrente») soit faite pendant la durée de validité de l'offre autorisée. Une offre autorisée concurrente doit satisfaire à toutes les exigences d'une offre autorisée, à cette différence près que, pourvu qu'elle ait été en vigueur pendant une période minimum de 21 jours, elle peut expirer à la même date que l'offre autorisée.

Renonciation et rachat

Les fiduciaires peuvent, avant que ne survienne un événement déclencheur, renoncer aux effets dilutifs du régime de droits à l'égard d'un événement déclencheur particulier. En tout temps avant que ne survienne un événement déclencheur, les fiduciaires peuvent, à leur gré, racheter pas moins de la totalité des droits en circulation au prix de 0,001 \$ chacun.

Renonciation en cas d'événement déclencheur survenant par inadvertance

Les fiduciaires peuvent, avant la fermeture des bureaux le dixième jour suivant la date à laquelle une personne devient un acquéreur, renoncer à l'application du régime de droits à l'égard d'un événement déclencheur survenu par inadvertance, à la condition que cette personne ne soit pas un acquéreur au moment de la renonciation.

Gestionnaires de portefeuilles

Les dispositions du régime de droits relatives aux gestionnaires de portefeuilles sont conçues pour empêcher qu'un événement déclencheur survienne uniquement en raison des activités usuelles de ces gestionnaires, incluant les sociétés de fiducie et autres personnes dont une partie importante des activités ordinaires consistent en la gestion de fonds d'investisseurs qui ne sont pas membres de leur groupe, dans la mesure où une telle personne ne se propose pas de faire une offre publique d'achat seule ou conjointement avec des tiers.

Ajouts et modifications

Le FPI est autorisé à apporter des modifications au régime de droits afin de corriger les erreurs d'écriture et les fautes typographiques ou pour maintenir la validité du régime de droits en conséquence de changements dans la loi ou les règlements.

Généralités

Jusqu'à leur exercice, les droits ne confèrent à leur porteur aucun droit à titre de porteur de parts.

INFORMATION FINANCIÈRE CHOISIE

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière relative au FPI pour la période du 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 :

	<u>Réel</u>	<u>Prévisions financières</u>
	(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	
Loyers tirés des immeubles de revenu.....	26 348	25 239
Bénéfice d'exploitation net.....	14 933	14 431
Bénéfice d'exploitation par part.....	1,03	1,00
Bénéfice net.....	8 123	7 637
Bénéfice net par part.....	0,560	0,527
Distribution de liquidités par part.....	0,551	0,514
Total de l'actif.....	304 688	—
Emprunts hypothécaires à payer	119 455	—

Le tableau suivant constitue le sommaire de certaines informations financières du FPI pour les périodes indiquées ci-contre :

	<u>Période du 21 mai 1998 au</u> <u>30 juin 1998</u>	<u>30 septembre 1998</u>	<u>31 décembre 1998</u>
	(en milliers de dollars, sauf les montants par part)		
Loyers tirés des immeubles productifs de revenu.....	4 474	10 316	11 558
Bénéfice d'exploitation net.....	2 539	6 105	6 289
Bénéfice d'exploitation par part.....	0,175	0,421	0,434
Bénéfice net.....	1 351	3 375	3 397
Bénéfice net par part.....	0,093	0,232	0,234

note :

- 1) Il n'existe pas d'information financière trimestrielle antérieure au 21 mai 1998 étant donné que le FPI n'a entrepris son exploitation active qu'à cette date.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le texte ci-dessous présente les grandes lignes de la politique de distribution du FPI contenue dans la convention de fiducie. La politique de distribution ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Généralités

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, le 15(e) jour de chaque mois civil ou aux environs de cette date (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile (une «date de distribution»), au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions faites le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts ont également le droit de recevoir, le 31 décembre de chaque année, une distribution : i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date; et ii) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année en cause.

Les distributions sont versées en espèces. Ces distributions peuvent être rajustées pour tenir compte des montants payés au cours de périodes antérieures, si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard desdites périodes.

Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend distribuer 95 % du bénéfice distribuable annuel. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année.

Calcul du bénéfice distribuable aux fins de distribution

Le bénéfice distribuable du FPI est calculé sur la base du revenu du FPI déterminé en conformité avec les dispositions de la Loi de l'impôt, sous réserve de certains rajustements prévus dans la convention de fiducie. Parmi ces rajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital doivent être exclus, que le revenu de récupération net doit être exclus, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des dépenses en immobilisations cumulatives admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement reliés au prêt relatif aux versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le bénéfice distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres rajustements que les fiduciaires déterminent à leur discrétion et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. Une telle estimation doit être rajustée à la date de distribution suivante lorsque le montant du bénéfice distribuable est déterminé de façon définitive.

Calcul des gains en capital nets réalisés et du revenu de récupération net

Les gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année sont l'excédent, le cas échéant, des gains en capital du FPI pour l'année en cause sur la somme i) du montant des pertes en capital du FPI pour la même année et ii) du montant de toute perte en capital nette du FPI reportée des années antérieures, dans la mesure où elle n'a pas été déduite antérieurement. Le revenu de récupération net du FPI pour l'année en cause est l'excédent, le cas échéant, du montant devant être inclus dans le revenu du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu pour l'année en cause à l'égard de la récupération des déductions pour amortissement demandées antérieurement par le FPI, sur les pertes finales subies par le FPI au cours de l'année.

Report de l'impôt sur les distributions de 1998 et 1999

Les distributions qui ont été faites par le FPI aux porteurs de parts en 1998, ont fait l'objet d'un report d'impôt à 70 % étant donné que le FPI seul se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions. La direction estime qu'environ 67 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 1999 feront l'objet d'un report d'impôt. L'année de l'acquisition d'un bien, la déduction pour amortissement est limitée à la moitié des taux annuels applicables par ailleurs. Sous réserve de certaines conditions prévues par la Loi de l'impôt, le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit d'un montant égal à la portion non imposable des distributions faites au porteur de parts (à l'exclusion de la portion non imposable de certains gains en capital). Un porteur de parts réalisera généralement un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts représenterait autrement un montant négatif.

ANALYSE PAR LA DIRECTION DES RÉSULTATS

La rubrique commentaires et analyse de la direction portant sur les résultats d'exploitation et sur l'évolution de la situation financière du FPI pour la période du 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 se retrouve aux pages 14 à 20 du rapport annuel 1998 du FPI dans la section commentaires et analyse de la direction.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les 14 500 000 parts, soit 8 300 000 parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 parts émises au Groupe Dallaire entièrement libérées à l'émission, émises le 21 mai 1998 lors du premier appel public à l'épargne du FPI sont transigées à la bourse de Toronto et à la bourse de Montréal sous le symbole CUF. IR.

GESTION DU FPI

Les activités et les affaires du FPI sont assujetties au contrôle des fiduciaires, alors que son exploitation relève de la direction. Parmi, ses autres fonctions, la direction a la responsabilité de fournir aux fiduciaires des informations et des conseils relativement aux acquisitions, aux aliénations et au financement, de tenir les livres et les dossiers financiers du FPI, de préparer les rapports et autres informations devant être expédiés aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information, de calculer toutes les répartitions et les affectations, de faire tous les choix et de prendre toutes les décisions à l'égard du revenu et des gains en capital du FPI aux fins fiscales et comptables, de préparer toutes la documentation relatives aux assemblées des porteurs de parts, de conclure et de superviser la réalisation d'opérations et de recommander des candidats compétents en vue de leur nomination comme fiduciaires.

Fiduciaires

La convention de fiducie prévoit que l'actif et l'exploitation du FPI sont soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de neuf et d'un maximum de onze fiduciaires.

Le nombre de fiduciaires, dans les limites de ce minimum et de ce maximum, peut être modifié avec l'approbation de la majorité d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou par les fiduciaires indépendants si les porteurs de parts leur en donnent l'autorisation. Toute vacance parmi les fiduciaires indépendants ne peut être comblée que par une résolution des fiduciaires indépendants ou par les porteurs de parts réunis en assemblée. Un fiduciaire indépendant peut être destitué, pour un motif valable ou non, par les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts ou, par un motif valable, par les deux tiers des fiduciaires indépendants restants.

Le Groupe Dallaire a le droit de nommer quatre fiduciaires tant que le pourcentage des parts que le Groupe Dallaire détient représente au moins 10% des parts en circulation au moment en cause. Les autres fiduciaires doivent être élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts. Ces fiduciaires ont des mandats échelonnés sur une période de deux ans. Les fiduciaires élus à une assemblée annuelle rempliront leurs fonctions pour une période échéant à la deuxième assemblée annuelle suivante et leur mandat est reconductible. Le mandat du fiduciaire nommé ou élu pour combler une vacance durera jusqu'à la fin du mandat de celui qu'il remplace.

Une majorité de fiduciaires doivent être résidents canadiens. Une majorité de fiduciaires doivent posséder au moins cinq années d'expérience approfondie du secteur immobilier et être des fiduciaires indépendants. Certaines décisions importantes relatives au FPI exigent l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Voir la rubrique « Convention de fiducie et description des parts – Questions relevant des fiduciaires indépendants ».

La convention de fiducie stipule que, en tout temps utile, il doit y avoir au moins un fiduciaire qui ne soit pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne détenant une option d'acquérir des parts (un « fiduciaire non-porteur de parts). La convention de fiducie stipule que si, en tout temps utile, il n'y a pas de fiduciaire non-porteur de parts, les fiduciaires doivent prendre les mesures qui s'imposent dans un délai d'au plus 60 jours suivant le moment en cause, pour s'assurer qu'il y ait au moins un fiduciaire non-porteur de parts.

La convention stipule en outre que, malgré toute disposition contraire qu'elle contient, et dans toute la mesure permise par les lois applicables, toutes les mesures prises par les fiduciaires et qui sont par ailleurs en accord avec la convention de fiducie seront valides malgré le défaut temporaire de se conformer à la disposition précédente.

Le quorum de toutes les réunions des fiduciaires ou de tous comités de ceux-ci est constitué d'au moins la majorité des fiduciaires ou des membres de ce comité, selon le cas, présents personnellement, dont au moins un doit être un fiduciaire indépendant, sauf pour ce qui est du comité de rémunération et de régie d'entreprise (dont tous les membres doivent être des fiduciaires indépendants). Les fiduciaires (ou, lorsque l'approbation par la majorité de l'ensemble des fiduciaires indépendants uniquement est requise, les fiduciaires indépendants) peuvent prendre toute mesure utile, que ce soit à l'occasion d'une assemblée ou non. Les mesures prises par les fiduciaires (ou les fiduciaires indépendants dans les cas mentionnés dans la phrase précédente) peuvent faire l'objet d'un vote lors d'une assemblée ou, en l'absence d'assemblée, peuvent être adoptées par consentement écrit ou par résolution écrite signés par tous les fiduciaires, ou tous les fiduciaires indépendants, selon le cas.

Conformément aux dispositions de la convention de fiducie, la norme de diligence et les obligations particulières des fiduciaires sont similaires à celles qui sont imposées aux administrateurs d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires sont tenus d'exercer leurs pouvoirs et leurs fonctions avec intégrité et de bonne foi, au mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en de telles circonstances, une personne prudente. Les obligations et la norme de prudence des fiduciaires sont similaires à celles imposées à l'administrateur du bien d'autrui avec plein pouvoir d'administration en vertu de l'article 1309 du *Code civil du Québec*, et ne sont pas plus lourdes que celles-ci. La convention de fiducie stipule que, dans la mesure où les fiduciaires ont confié un sous-contrat ou délégué l'exécution de certaines activités à un gestionnaire immobilier, ils seront réputés s'être acquittés de leur obligation d'agir avec soin.

La convention de fiducie prévoit certaines clauses d'indemnisation au profit des fiduciaires et des dirigeants du FPI et celui de certaines autres personnes dans certaines circonstances..

Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts

La convention de fiducie comprend des dispositions concernant les «conflits d'intérêts» qui servent à protéger les porteurs de parts sans restreindre indûment la marge de manœuvre du FPI. Comme les fiduciaires exercent une gamme étendue d'activités, notamment dans le secteur immobilier, la convention de fiducie comprend des dispositions, semblables à celles de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, selon lesquelles chaque fiduciaire est tenu de divulguer au FPI tout intérêt qu'il détient dans une opération ou un contrat important ou dans un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI (y compris un contrat ou une opération comportant la réalisation ou l'aliénation d'un investissement dans un bien immobilier ou d'une entente de coentreprise) ou le fait qu'il est administrateur ou membre de la direction d'une personne qui est partie à une opération ou un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec le FPI ou qu'il possède un intérêt important dans celle-ci. La divulgation doit être faite à la première réunion au cours de laquelle le projet d'opération ou de contrat est étudié. Le fiduciaire doit divulguer par écrit au FPI, ou

demander que soient consignées au procès-verbal de la réunion la nature et l'étendue de son intérêt dès qu'il a connaissance d'une opération ou d'un contrat important ou d'un projet d'opération ou de contrat important qui, dans le cadre de l'activité commerciale normale du FPI, ne requiert pas l'approbation des fiduciaires ou des porteurs de parts. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une telle divulgation n'a le droit de voter sur aucune résolution présentée pour faire approuver l'opération ou le contrat, sauf si l'opération ou le contrat porte essentiellement sur sa rémunération en qualité de fiduciaire, de membre de la direction, d'employé ou de mandataire du FPI ou sur l'indemnité prévue en vertu des dispositions de la convention de fiducie ou de la souscription d'une assurance-responsabilité.

Fiduciaires et membres de la direction

Le tableau suivant présente le nom et le lieu de résidence de chaque fiduciaire et membre de la direction du FPI, son occupation principale et le nombre d'années de service comme fiduciaire :

Nom, Lieu de résidence	Occupation principale	Date du premier mandat de fiduciaire
JULES DALLAIRE Charlesbourg (Québec)	Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction du FPI	1998
MICHEL BERTHELOT, c.a. St-Augustin de Desmaures (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999
MICHEL DALLAIRE, ing. ¹⁾ Beauport (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur, exploitation du FPI	1998
Me MICHEL PAQUET Sainte-Foy (Québec)	Fiduciaire, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998
YVAN CARON ^{1) 2) 3)} Québec (Québec)	Fiduciaire	1998
ROBERT DESPRÉS, o.c. ^{1) 3)} Québec (Québec)	Fiduciaire	1998
PIERRE GINGRAS ^{2) 3)} Ste-Pétronille Ile d'Orléans (Québec)	Fiduciaire	1998
GHISLAINE LABERGE ^{2) 3)} Verdun (Québec)	Fiduciaire	1998
RICHARD MARION ³⁾ Dollard-des-Ormeaux (Québec)	Fiduciaire	1998

notes :

- 1) Membre du comité de vérification
- 2) Membre du comité de rémunération et de régie d'entreprise
- 3) Fiduciaire indépendant

Le mandat de fiduciaire indépendant de Yvan Caron et Ghislaine Laberge a été renouvelé lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 12 mai 1999 pour un mandat se terminant à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2000 ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leur successeurs dûment élus conformément à la convention de fiducie.

Le mandat de Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion prendra fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999. Le mandat de fiduciaire de Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet se terminera lors de l'élection ou de la nomination de leur successeur respectif.

Chacun des fiduciaires du FPI nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale pendant au moins les cinq (5) dernières années, sauf i) Michel Berthelot qui, de janvier 1997 à ce jour, était président de «Michel Berthelot et Associés inc.» et avant 1997, vice-président et directeur général de «Forkem inc.» (entreprise de fabrication et de distribution de produits sanitaires industriels et commerciaux).

La direction du FPI et les fiduciaires détenaient collectivement (5 personnes), en propriété véritable, 48 200 parts ou avaient le contrôle sur 6 200 000 parts, représentant environ 43% des parts en circulation en date du 31 décembre 1998.

Comité d'investissement

La convention de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent, sous réserve du droit applicable, établir de temps à autre parmi leurs membres un comité d'investissement comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont les deux tiers doivent posséder au moins cinq (5) ans d'expérience approfondie du secteur immobilier. De plus, le comité d'investissement doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire du Groupe Dallaire (tant que les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins dix pour cent (10%) des parts en circulation au moment en cause).

À l'unanimité, les fiduciaires ont choisi pour l'instant de ne pas constituer de comité d'investissement, préférant laisser au conseil des fiduciaires toute la latitude voulue pour approuver ou rejeter les opérations projetées incluant les projets d'acquisition et de cession d'investissements ainsi que les emprunts (y compris la prise en charge ou la constitution d'hypothèque immobilière) par le FPI.

Comité de vérification

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de vérification comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner les états financiers du FPI. Le comité de vérification doit être composé en majorité de fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire du Groupe Dallaire (tant que les parts que le Groupe Dallaire détient représentent au moins dix pour cent (10%) des parts en circulation). Les fiduciaires ont établi un comité de vérification composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Robert Després (président), Yvan Caron et Michel Dallaire.

Comité de rémunération et de régie d'entreprise

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de rémunération et de régie d'entreprise comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner la rémunération de la direction et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise. Tous les membres du comité de rémunération et de régie d'entreprise doivent être des fiduciaires indépendants. Les fiduciaires ont établi un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Yvan Caron (président), Pierre Gingras et Ghislaine Laberge.

Rémunération des fiduciaires

Les personnes employées et rémunérées par le FPI ne reçoivent aucune rémunération du FPI à titre de fiduciaires. Chaque fiduciaire qui n'est pas membre de la direction, reçoit une rémunération annuelle de huit mille dollars (8 000,00 \$), plus un jeton de présence de cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée du conseil des fiduciaires à laquelle il assiste. De plus, chaque fiduciaire indépendant, membre du comité de vérification, a droit à cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée à laquelle il assiste. Chaque fiduciaire a droit au remboursement des frais qu'il engage pour assister aux assemblées du conseil des fiduciaires.

Régime d'options d'achat de parts

Le FPI a adopté un régime d'options d'achat de parts (le «**régime d'options d'achat de parts**»). La participation au régime d'options d'achat de parts est réservée (i) à un fiduciaire, dirigeant ou employé du FPI ou de sa filiale (une «**personne éligible**»), (ii) à une société contrôlée par une personne éligible détenant, directement ou indirectement, les actions votantes émises et en circulation et/ou son épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur, ou (iii) une fiducie familiale dont le seul fiduciaire est une personne éligible et le ou les bénéficiaires sont une personne éligible ou une combinaison de ceux constituant une personne éligible et/ou leur épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur.

L'octroi des options relève des fiduciaires. Les options ont une durée maximale de 5 ans et peuvent être levées à un prix qui ne doit pas être inférieur à la juste valeur marchande des parts au moment de l'octroi. Les options peuvent être levées à raison d'une tranche de 33 1/3% des parts visées par ces options, après chaque date d'anniversaire de l'octroi. Le nombre maximum de parts réservées pour émission aux termes du régime d'options d'achat de parts est de 1 450 000 parts. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998, le FPI a octroyé à dix (10) personnes, un total de 210 000 options visant l'achat par chaque personne d'un maximum de 21 000 parts du FPI à un prix d'exercice de 10,10 \$ par part du FPI, pouvant être levées sur une base cumulative, à hauteur de 7 000 options par an, dont 189 000 options sont présentement en cours. À la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 1998, des options visant l'achat de 1 240 000 parts étaient disponibles aux fins d'émission selon les termes du régime d'options d'achat de parts.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts de même que les activités du FPI comportent certains risques, dont les suivants, que les investisseurs sont invités à examiner attentivement avant d'investir dans les parts.

Absence d'un marché antérieur

Le FPI est une fiducie de placement récemment établie qui n'est pas constituée en société. Le FPI ne peut prédire quel cours les parts ou les reçus de versement se négocieront et rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts ou des reçus de versement se développera ou sera maintenu.

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 se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs d'expertise.

Le rendement annuel des parts ou des reçus de versement est l'un des facteurs susceptibles d'influencer leur cours. En conséquence, la 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 pour le cours des parts ou des reçus de versement. En outre, le cours des parts ou des reçus de versement peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des valeurs mobilières, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

Propriété de biens immobiliers

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. 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. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans une seule zone géographique accroît ce risque.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et l'environnement économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leurs obligations en vertu de leurs baux ou l'incapacité de louer

à des conditions économiquement favorables une portion importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra une participation pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits du locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des frais importants pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquelles le FPI détiendra une participation y compris, sans s'y restreindre, le niveau d'activité économique générale et la concurrence livrée par d'autres propriétaires immobiliers pour attirer des locataires. Il pourrait être nécessaire d'engager des frais 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 aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, 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 peut 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.

Le FPI est exposé aux risques liés au financement de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires des immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire correspondante doit être refinancée.

Certains des baux des immeubles comportent des clauses de résiliation qui, si elles sont exercées, réduiraient la durée moyenne à courir des baux. Toutefois, l'exercice de ces droits de résiliation comporte généralement une pénalité pour le locataire; de plus la superficie totale du portefeuille qui y est exposée n'est pas importante et les revenus d'exploitation qui en proviennent ne sont pas importants.

Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, des sociétés et des institutions (tant canadiennes qu'étrangères) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement 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 auxquelles est assujetti le FPI ou sont assujettis à des restrictions plus souples. L'augmentation des fonds disponibles à des 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 autres 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 des conséquences défavorables sur la capacité du FPI de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du FPI et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

Disponibilité du flux de trésorerie

Le bénéfice distribuable pourrait être supérieur aux liquidités dont le FPI dispose réellement, de temps à autre, en raison d'éléments 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 faire face à ces éléments.

Réglementation gouvernementale

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

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. En vertu de diverses lois, le FPI pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, ainsi que des mesures de remise en état, ou des frais d'autres travaux de remise en état ou travaux préventifs. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou des travaux préventifs, le cas échéant, pourrait nuire à l'aptitude du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers. Malgré cela, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation reliée à des questions environnementales à l'égard de l'un quelconque des immeubles, et n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un des immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI. Le FPI a pour politique de demander une évaluation environnementale de Phase I, effectuée par un expert-conseil en environnement indépendant et qualifié, avant d'acquérir un immeuble.

Responsabilité des porteurs de parts

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier en vertu d'un régime dont un porteur de parts est fiduciaire ou émetteur (un «rentier») ne peut être tenu personnellement responsable à ce titre et qu'aucun recours ne peut être institué 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.

La convention de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (incluant 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 prévoyant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni le rentier 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 en vertu 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, qui seront assujettis à des obligations contractuelles en vigueur, y compris des obligations en vertu d'hypothèques et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, sauf celles prévues par 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. Dans la mesure où le FPI ne règle pas lui-même les réclamations, il existe un risque que le porteur de parts ou le rentier soit tenu personnellement responsable de l'exécution de l'obligation du FPI en l'absence de telle exonération de responsabilité. Il est peu probable que les porteurs de parts ou les rentiers soient tenus personnellement responsables en vertu des lois de la province de Québec à l'égard des réclamations découlant de contrats ne comportant pas une telle exonération de responsabilité.

Le FPI déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des créanciers hypothécaires des hypothèques prises en charge des reconnaissances selon lesquelles les obligations découlant de ces hypothèques ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ou les rentiers.

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations légales. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard en vertu des lois du Québec et étant donné que la nature des activités du FPI sera telle que la plupart de ses obligations découleront de contrats et que 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* stipule expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute de l'administrateur dans l'exercice de ses 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 les 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 personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les fiduciaires feront en sorte que, dans la mesure du possible et à des conditions qu'ils jugent raisonnables, la couverture de l'assurance souscrite par le FPI soit étendue, dans les limites permises, aux porteurs de parts et aux rentiers à titre d'assurés supplémentaires.

Dépendance à l'égard du personnel clé

La gestion du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, incluant M. Jules Dallaire. Le départ de l'un ou l'autre de ces membres du personnel clé pourrait être préjudiciable au FPI.

Conflits d'intérêts potentiels

Le FPI peut faire l'objet de divers conflits d'intérêts étant donné que, le Groupe Dallaire, ainsi que ses administrateurs, membres de la direction et personnes avec lesquelles elle a des liens, de même que les fiduciaires, exercent une grande variété d'activités dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres secteurs d'activités. Le FPI pourrait participer à des opérations qui entrent en conflit avec les intérêts des personnes précitées.

Les fiduciaires peuvent, à l'occasion, traiter avec des personnes, des entreprises, des sociétés ou des institutions avec lesquelles le FPI traite également, ou qui peuvent être à la recherche d'investissements semblables à ceux que recherche le FPI. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux du FPI. En outre, ces personnes peuvent, de temps à autre, être en concurrence avec le FPI à l'égard d'occasions d'investissement disponibles.

Toute décision concernant l'application des modalités d'une convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec le Groupe Dallaire ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant ou le Groupe Dallaire, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les fiduciaires non indépendants peuvent tenter d'influencer la décision des fiduciaires indépendants à cet égard.

La convention de fiducie contient des dispositions relatives aux «conflits d'intérêts» qui imposent aux fiduciaires l'obligation de divulguer les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats ou des opérations importants et de s'abstenir de voter à cet égard. Voir la rubrique «Gestion du FPI — Restrictions et dispositions concernant les conflits d'intérêts». Le FPI a conclu avec la société par actions et les sociétés de personnes constituant Cominar et MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permet de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels. Voir la rubrique «Convention de non-concurrence».

Pertes générales non assurées

Le FPI a souscrit une assurance responsabilité civile générale, de même que des assurances contre l'incendie, les inondations et la perte de loyers, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles s'appliquant 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 limites de garantie, franchises et clauses d'autoassurance, et maintiendra cette assurance en vigueur tant que cela demeurera 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 le flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais le FPI continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Régime fiscal et admissibilité aux fins de placement

Rien ne garantit que les lois fiscales et le traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiés d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts. Si le FPI, contrairement à son intention, n'est pas admissible à titre de «fiducie de fonds commun de placement» en vertu de la Loi de l'impôt ou s'il cesse de l'être, les parts ne seront pas des placements admissibles aux fins des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires et des fonds enregistrés de revenu de retraite ou cesseront de l'être. En outre, le FPI serait alors tenu de payer un impôt en application de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu par la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir des conséquences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts, y compris les non-résidents et les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéficiaires qui ont acquis une participation dans le FPI, directement ou indirectement, d'un autre porteur de parts. Si le FPI n'est pas admissible, ou cesse d'être admissible, comme «fiducie de fonds communs de placement» et «placement enregistré» au sens de la Loi de l'impôt, les parts ne seront pas, ou cesseront d'être, des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. Le FPI cherchera à s'assurer que les parts constituent et continuent de constituer des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéficiaires et les fonds enregistrés de revenu de retraite. La Loi de l'impôt impose des pénalités pour l'acquisition ou la détention de placements non admissibles et il n'y a aucune garantie que les conditions prescrites pour ces placements admissibles continueront d'être respectées à tout moment particulier.

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre de parts illimité. Les fiduciaires peuvent également, à leur discrétion, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances, y compris en vertu du régime d'options d'achat de parts. Des parts supplémentaires pourraient également être émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions ou le régime de droits des porteurs de parts. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les acquéreurs des parts offertes par les présentes.

Incertitude découlant du passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 constitue un problème auquel toutes les entreprises doivent faire face. L'origine du problème provient du fait qu'un grand nombre de logiciels ont été conçus et développés sans égard au changement de siècle. Comme ils utilisent deux chiffres au lieu de quatre pour identifier l'année, les systèmes sensibles aux dates pourraient cesser de fonctionner ou produire des résultats erronés en l'an 2000 ou même avant.

Le FPI a entrepris dès 1998 d'évaluer dans quelle mesure il pourrait devenir vulnérable au passage à l'an 2000. Dans son analyse, le FPI devait tenir compte de sa dépendance envers les technologies de l'information, de la complexité de ses systèmes et de la fréquence de ses interactions avec des tiers, tout autant que de ses équipements. Le FPI s'est d'abord attardé à identifier les systèmes présentant un degré de risque élevé et dont la défaillance pourrait avoir de graves conséquences sur l'exploitation et l'information financière, sur ceux présentant un degré de risque tout aussi élevé, mais dont la défaillance n'entraînerait que peu ou pas de conséquence sur l'exploitation et l'information financière, et enfin, sur ceux présentant ni risque et conséquence.

Le FPI a ensuite élaboré et mis en place en s'assurant de la collaboration de ces tiers, afin de préparer les systèmes et les équipements au passage de l'an 2000. Il n'est cependant pas possible d'être certain que tous les aspects du problème relié au passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur le FPI, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Lorsque les titres du FPI sont en voie de placement en vertu du prospectus simplifié ou lorsqu'un prospectus simplifié provisoire a été déposé en vue du placement de ces titres, le FPI fournira à toute personne, sur demande au secrétaire du FPI, un exemplaire des documents suivants : i) la notice annuelle, accompagnée d'un exemplaire de tout document, ou des pages pertinentes d'un document intégrées par renvoi dans la notice annuelle; ii) les états financiers de son dernier exercice terminé, accompagné du rapport des vérificateurs y afférent et des états financiers intermédiaires postérieurs aux états financiers de son dernier exercice terminé; iii) la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations à l'égard de l'assemblée annuelle des porteurs de parts la plus récente où des fiduciaires indépendants ont été élus; et iv) tout autre document intégré par envoi dans le prospectus simplifié provisoire ou au prospectus simplifié et qui n'a pas à être fourni en implication des alinéas i) à iii).

D'autres informations, y compris de l'information sur la rémunération des fiduciaires et des dirigeants, les prêts aux fiduciaires et aux dirigeants (voir pages 5 et 6 de la circulaire d'information de la direction du FPI en date du 24 mars 1999), les principaux porteurs de parts du FPI (voir page 2 de la circulaire d'information de la direction du FPI en date du 24 mars 1999), les options d'achat de parts et les intérêts des initiés dans des opérations importantes (voir pages 6, 7, et 10 de la circulaire d'information de la direction du FPI en date du 24 mars 1999), le cas échéant, sont présentés dans la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations du FPI préparée à l'égard de l'assemblée annuelle la plus récente de ses porteurs de parts où des fiduciaires indépendants ont été élus. D'autres informations financières sont fournies dans les états financiers du dernier exercice terminé du FPI (voir pages 6, 7, 8, 9, et 14 à 28 du rapport annuel 1998 du FPI). On peut obtenir un exemplaire de la notice annuelle, des états financiers du dernier exercice terminé, des états financiers intermédiaires et de la circulaire d'information de la direction et de sollicitation de procurations en s'adressant au secrétaire du FPI.