

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.*

*Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'aucun État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ». L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Au Québec, le présent prospectus simplifié contient de l'information complétée par le dossier d'information. On peut se procurer sans frais une copie du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné.*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 2 octobre 2007



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

110 000 000 \$

#### débtures convertibles subordonnées et non garanties à 5,80 % de série C

Le présent prospectus simplifié vise le placement d'un capital global de 110 000 000 \$ de débtures convertibles subordonnées et non garanties à 5,80 % de série C (les « débtures ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») échéant le 30 septembre 2014, au prix de 1 000 \$ chacune. Les débtures portent intérêt au taux annuel de 5,80 %, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 31 mars et 30 septembre de chaque année à compter du 31 mars 2008. Voir la rubrique « Description des débtures ».

Chaque débture sera convertible en parts du FPI (les « parts ») au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 septembre 2014 ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débtures, au prix de conversion de 25,25 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un coefficient de conversion de 39,604 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débtures, sous réserve de rajustement dans certaines circonstances conformément aux dispositions de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Les porteurs qui convertissent leurs débtures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débtures (ou la date d'émission de leurs débtures si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts ont droit à des distributions sur les parts. D'autres renseignements sur le privilège de conversion, notamment des dispositions concernant le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, figurent sous la rubrique « Description des débtures – Droits de conversion ». **Le porteur de débtures n'aura droit à aucun report d'impôt au moment de la conversion, du rachat au gré de l'émetteur ou du remboursement à l'échéance de ces débtures. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».**

Les débtures ne pourront être rachetées avant le 30 septembre 2010, sauf en cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (voir la rubrique « Description des débtures – Option de vente en cas de changement de contrôle »). À compter du 30 septembre 2010 mais avant le 30 septembre 2012, les débtures pourront être rachetées par le FPI, en totalité ou en partie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto (la « TSX ») pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2012 mais avant le 30 septembre 2014, les débtures pourront être rachetées par le FPI à tout moment et à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Le FPI peut, à son gré, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débtures devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débtures. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, des parts peuvent être émises au fiduciaire pour les débtures (au sens attribué à ce terme dans les présentes) pour qu'il les vende et affecte le produit à la satisfaction des obligations au titre de l'intérêt sur les débtures. Voir la rubrique « Description des débtures – Mode de paiement ».

**Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun marché pour la négociation des débtures. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des débtures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences de placement ».** La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débtures et des parts devant être émises à la conversion des débtures. L'inscription est subordonnée au respect de toutes les conditions de la TSX au plus tard le 18 décembre 2007. Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole CUF.UN. Le 18 septembre 2007, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 21,85 \$ la part et, le 1<sup>er</sup> octobre 2007, il était de 21,41 \$.

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régi par les lois de la province de Québec. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les débtures et les parts devant être émises à la conversion des débtures ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurés aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.**

**Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, rien ne garantit qu'il le fera.** Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI d'effectuer des distributions d'encaisse et le montant réellement distribué dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins au titre du fonds de roulement et de ses besoins en capital futurs. Le cours des débentures pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions d'encaisse, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les débentures est assujéti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences de placement ».

Le rendement après impôt des parts acquises conformément aux modalités d'une débenture par des porteurs qui sont des résidents du Canada assujéti à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts autres que la fraction des distributions qui est attribuable à la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

De l'avis des conseillers juridiques, les débentures constitueront des placements admissibles comme il est prévu sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

<b>Prix : 1 000 \$ la débenture</b>			
	<b>Prix d'offre<sup>1)</sup></b>	<b>Rémunération des preneurs fermes</b>	<b>Produit net revenant au FPI<sup>2)</sup></b>
Par débenture .....	1 000,00 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total des débentures <sup>3)</sup> .....	110 000 000,00 \$	4 125 000,00 \$	105 875 000,00 \$

Notes :

- 1) Les modalités du présent placement et le prix des débentures ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.
- 2) Avant déduction des frais du présent placement, estimés à environ 300 000 \$.
- 3) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 16 500 000 \$ de débentures selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de débentures; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI totaliseront (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) 126 500 000 \$, 4 743 750 \$ et 121 756 250 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié permet le placement des débentures devant être émises à l'exercice de l'option en cas d'attribution excédentaire et leur transfert ultérieur. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié reflètent l'hypothèse que l'option en cas d'attribution excédentaire n'a pas été exercée.

<b>Position des preneurs fermes</b>	<b>Valeur ou nombre maximal de titres détenus</b>	<b>Période d'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Option en cas d'attribution excédentaire .....	Option permettant de vendre jusqu'à concurrence d'un capital global de 16 500 000 \$ de débentures (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de débentures vendues)	La période d'exercice de l'option en cas d'attribution excédentaire est indiquée ci-dessus	1 000 \$ la débenture

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale Inc. (la « FBN »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., La Corporation Canaccord Capital et Marchés des capitaux Genuity S.E.N.C. (collectivement, les « preneurs fermes »). Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les débentures, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l. pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte des preneurs fermes. Conformément à la législation applicable et sous réserve de celle-ci, les preneurs fermes peuvent réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les preneurs fermes recevront les souscriptions sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Les certificats d'inscription en compte représentant les titres seront délivrés sous forme nominative à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») ou à son prête-nom en tant que titres globaux inscrits et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture, qui devrait avoir lieu vers le 10 octobre 2007 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 6 novembre 2007. Les porteurs de titres n'auront pas droit à des certificats matériels représentant leur droit de propriété. Voir la rubrique « Description des débentures – Inscription en compte, remise et forme ».

**La FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., quatre des preneurs fermes, sont des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Au 1<sup>er</sup> octobre 2007, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 194,6 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>		<b>Page</b>
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS .....	2	MODE DE PLACEMENT .....	26
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	28
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
AUX PCGR .....	2	CANADIENNES .....	28
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES DE	
GLOSSAIRE .....	5	PLACEMENT .....	36
LE FPI .....	9	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	44
FAITS RÉCENTS .....	9	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
EMPLOI DU PRODUIT .....	13	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES	
DES PARTS .....	13	DÉBENTURES .....	44
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		CIVILES .....	45
EMPRUNTÉS .....	17	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	CV-1
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	18	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	CV-1
DESCRIPTION DES DÉBENTURES .....	18	ATTESTATION DU FPI .....	A-1
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES ...	26	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2

### À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent prospectus simplifié reflètent l'hypothèse que l'option en cas d'attribution excédentaire n'a pas été exercée.

Dans le présent prospectus simplifié, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent des dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

### ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus simplifié et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent tous constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent bien souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement des intentions exprimées dans les énoncés prospectifs. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs inclus dans le présent prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés ne sont valables que pour la date du présent prospectus simplifié ou pour la date indiquée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas. Le FPI n'est aucunement tenu de mettre à jour ces énoncés prospectifs. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, y compris en raison des facteurs de risque figurant ailleurs dans le présent prospectus simplifié.

### MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le FPI a recours à certaines mesures non définies par les PCGR pour évaluer sa performance et sur lesquelles il publie des directives et rend compte, dont le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable »,

les «fonds provenant de l'exploitation» et les «fonds ajustés provenant de l'exploitation». Étant donné que les mesures non définies par les PCGR n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux PCGR les plus semblables. Ces informations sont présentées dans les sections ci-incluses traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada.** On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Au Québec, le présent prospectus simplifié contient de l'information complétée par le dossier d'information. On peut se procurer sans frais une copie des documents intégrés par renvoi et du dossier d'information auprès du secrétaire du FPI dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné.

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

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 30 mars 2007 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, ainsi que les notes afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états (les « états financiers de 2006 »);
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 (le « rapport de gestion de 2006 »);
- (iv) les états financiers consolidés non vérifiés comparatifs du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2007, ainsi que les notes afférentes (les « états financiers de juin 2007 »);
- (v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2007 (le « rapport de gestion de juin 2007 »);
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 26 mars 2007 (la « circulaire ») en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui se tiendra le 15 mai 2007;
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 1<sup>er</sup> février 2007 et portant sur la majoration de l'offre au comptant du FPI (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et le report de l'expiration de celle-ci;
- (viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 27 février 2007 et portant sur l'acquisition (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et la résiliation de la convention de regroupement (au sens attribué à ce terme dans les présentes);
- (ix) la déclaration de changement important du FPI datée du 18 avril 2007 et portant sur son placement de 7 113 000 reçus de souscription (au sens attribué à ce terme dans les présentes) et d'un capital global de 70 000 000 \$ de débentures convertibles de série B (au sens attribué à ce terme dans les présentes);
- (x) la déclaration d'acquisition d'entreprise du FPI datée du 20 juillet 2007 et portant sur la réalisation de l'acquisition (la « déclaration d'acquisition d'entreprise »);
- (xi) la déclaration de changement important du FPI datée du 21 septembre 2007 et portant sur le présent placement.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles) déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié mais avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. **Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans les présentes ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.**

## GLOSSAIRE

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

« **acquisition** » : l'acquisition directe ou indirecte, par le FPI, auprès du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et de ses entités en propriété exclusive, de la totalité des immeubles visés par l'acquisition de Cominar conformément aux modalités de la convention d'achat.

« **acte de fiducie** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Généralités ».

« **acte de fiducie original** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Généralités ».

« **adhérent** » : un adhérent aux services de dépôt de la CDS.

« **agent des transferts** » : Services aux investisseurs Computershare Inc.

« **Alexis Nihon** » : le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

« **AM Total Investissements** » : AM Total Investissements (s.e.n.c.), société en nom collectif établie sous le régime des lois de la province de Québec, dont la totalité des participations sont la propriété directe ou indirecte de CFA et qui détient la plupart des parts appartenant au groupe Dallaire.

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

« **BAIIA** » : le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements.

« **bénéfice distribuable** » : le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution par le FPI, calculé en fonction des bénéfices du FPI déterminés 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 exclu, 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, 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 appréciation 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.

« **cas de défaut** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Cas de défaut et renonciation ».

« **CDS** » : Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CFA** » : Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., personne morale constituée sous le régime des lois de la province de Québec, dont les actions sont la propriété de la famille Dallaire et qui contrôle directement et indirectement AM Total Investissements.

« **changement de contrôle** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **convention d'achat** » : la convention intervenue en date du 19 février 2007 entre le FPI et Homburg relativement à la vente, par Alexis Nihon et ses entités en propriété exclusive, au FPI des immeubles visés par l'acquisition de Cominar, dans sa version modifiée ou augmentée de temps à autre. La convention d'achat a été déposée sur SEDAR (www.sedar.com) par le FPI et par Homburg.

« **convention de fiducie** » : la convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, dans sa version modifiée en date du 8 mai 1998, du 13 mai 2003, du 11 mai 2004 et du 15 mai 2007, régie par les lois de la province de Québec, aux termes de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou mise à jour, de temps à autre.

« **convention de prise ferme** » : la convention intervenue en date du 25 septembre 2007 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **convention de regroupement** » : la convention de regroupement intervenue en date du 3 décembre 2006 entre Alexis Nihon et le FPI, dans sa version modifiée. La convention de regroupement a été déposée sur SEDAR (www.sedar.com) par le FPI et par Alexis Nihon, et elle a été résiliée par Alexis Nihon le 19 février 2007.

« **date de distribution** » : le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil (à l'exception de janvier) et le 31 décembre de chaque année civile.

« **date de l'option de vente** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **débenture** » : une débenture convertible subordonnée et non garantie à 5,80 % de série C du FPI; « **débentures** » a le sens correspondant.

« **débentures convertibles de série A** » : les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A du FPI.

« **débentures convertibles de série B** » : les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,70 % de série B du FPI.

« **dette de premier rang** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Subordination ».

« **deuxième acte de fiducie supplémentaire** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Généralités ».

« **exception FPI** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Exception FPI ».

« **facilités de crédit** » : collectivement, les facilités de crédit actuelles du FPI totalisant 180 millions de dollars relativement auxquelles les prêteurs sont les institutions financières dont trois des preneurs fermes, soit la FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc., sont des filiales.

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

« **FBN** » : Financière Banque Nationale Inc.

« **fiduciaire du groupe Dallaire** » : un représentant du groupe Dallaire nommé à titre de fiduciaire, de la manière indiquée sous la rubrique « Convention de fiducie et description des parts – Fiduciaires du groupe Dallaire ».

« **fiduciaire indépendant** » : un fiduciaire qui : (i) n'est pas un membre de la famille Dallaire, une personne ayant des liens avec une société par actions ou une société de personnes faisant partie du groupe Dallaire ou d'un membre de son groupe, ou un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une telle société; (ii) est indépendant (au sens attribué à ce terme dans les lignes directrices concernant la gouvernance des Autorités canadiennes en valeurs mobilières) du groupe Dallaire; (iii) n'est pas une « personne liée » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) au groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire; (iv) n'a aucune relation d'affaires importante 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, au moment de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond aux critères susmentionnés. Un fiduciaire du groupe Dallaire est réputé ne pas être un fiduciaire indépendant.

« **fiduciaire pour les débetures** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débetures – Généralités ».

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

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

« **groupe Dallaire** » : collectivement, AM Total Investissements, CFA et la famille Dallaire.

« **groupe Nihon-Massicotte** » : collectivement, la famille de feu M. Robert A. Nihon et la famille de M. Paul J. Massicotte, ainsi que les membres du même groupe que celles-ci, les personnes qui ont un lien avec celles-ci ou, si le contexte commande une autre interprétation, une ou plusieurs des personnes précitées.

« **Homburg** » : Homburg Invest Inc.

« **immeubles en copropriété** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Faits récents ».

« **immeubles visés par l'acquisition de Cominar** » : collectivement, les immeubles qui sont énumérés à l'annexe 1 de la convention d'achat et dont il est question dans la déclaration d'acquisition d'entreprise.

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

« **liens** » : a le sens attribué à ce terme dans la LCSA.

« **Loi de 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*.

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

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

« **modifications visant les EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **offre au comptant** » : l'offre au comptant présentée par le FPI à l'égard des parts d'Alexis Nihon.

« **option en cas d'attribution excédentaire** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **part d'Alexis Nihon** » : une unité de participation dans Alexis Nihon.

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

« **parts en prime** » : les parts supplémentaires qu'un porteur de parts a le droit de recevoir en règlement d'une distribution égale à 5 % de chaque distribution que le porteur de parts a réinvestie aux termes du régime de réinvestissement des distributions.

« **PCGR** » : les principes comptables généralement reconnus du Canada.

« **personne qui a un lien** » : s'entend, s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une société, d'une personne qui est, directement ou indirectement, propriétaire véritable de titres avec droit de vote conférant plus de 10 % des voix

rattachées à l'ensemble des titres avec droit de vote de la société, du conjoint de cette personne ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne, s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une société de personnes, d'un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne, du conjoint de cet associé ou d'un membre de la famille immédiate de cet associé et, s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une fiducie, d'un bénéficiaire ou d'un fiduciaire de cette fiducie et, si une telle personne est un bénéficiaire ou un fiduciaire de cette fiducie, du conjoint de cette personne ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne.

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

« **porteurs de débentures** » : les détenteurs des débentures, et « **porteur de débentures** », l'un d'eux.

« **preneurs fermes** » : la FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., La Corporation Canaccord Capital et Marchés des capitaux Genuity S.E.N.C.

« **prix de conversion** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion ».

« **prix de l'option de vente** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date du présent prospectus simplifié.

« **questions relevant des fiduciaires indépendants** » : les décisions qui exigent l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants uniquement, telles qu'elles sont énoncées sous la rubrique « Convention de fiducie et description des parts – Questions relevant des fiduciaires indépendants ».

« **reçus de souscription** » : les 7 113 000 reçus de souscription du FPI émis aux termes de la convention relative aux reçus de souscription intervenue en date du 8 mai 2007 entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada.

« **régime d'options d'achat de parts** » : le régime d'options d'achat de parts du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, décrit sous la rubrique « Gestion du FPI – Régime d'options d'achat de parts » de la notice annuelle.

« **régime de réinvestissement des distributions** » : le régime de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » de la notice annuelle.

« **régimes de revenu différé** » : collectivement, les fiducies régies par les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices et les régimes enregistrés d'épargne-études, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

« **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.

## LE FPI

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

Les objectifs du FPI consistent : (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions d'encaisse mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal et dans la région de Gatineau/Ottawa et (ii) à accroître et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue des immeubles du FPI et à l'acquisition d'autres immeubles productifs de revenu.

Étant l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans la province de Québec, le FPI a établi une présence dominante qui lui permet de réaliser des économies d'échelle appréciables dans ce marché. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 205 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, en comptant sa participation dans 7 immeubles industriels et polyvalents en copropriété, dont 91 sont situés dans la région métropolitaine de Québec, 110 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal et 4 sont situés dans la région de Gatineau/Ottawa. Le portefeuille compte environ 4,7 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,5 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 9,8 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 17,0 millions de pieds carrés. En date du 24 septembre 2007, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,3 %. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent de leur grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Le FPI a l'intention de continuer à rechercher les occasions d'acquisition et de mise en valeur permettant de réaliser des économies d'échelle dont bénéficient aussi bien les locataires que le FPI sous forme d'importantes économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Le groupe Dallaire est directement et indirectement propriétaire de 8 882 367 parts au total (représentant environ 19,7 % des parts émises et en circulation au 1<sup>er</sup> octobre 2007), et toutes les décisions importantes prises par CFA relativement au FPI sont contrôlées par M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement environ 159 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2.

À la date du présent prospectus simplifié, compte tenu de son évaluation des modifications visant les EIPD, la direction du FPI estime que le FPI remplit actuellement et, à tout moment durant l'année d'imposition en cours, a rempli toutes les conditions requises et est admissible à l'exception FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de remplir ces conditions de façon régulière. Voir les rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu » et « Facteurs de risque et incidences de placement ».

## FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un sommaire des faits d'importance survenus dans l'exploitation et les affaires du FPI depuis le 30 juin 2007, dernier jour de la dernière période pour laquelle les états financiers intermédiaires du FPI ont été intégrés dans le présent prospectus simplifié.

1. Le 6 juillet 2007, le FPI a annoncé qu'il avait acquis 7 immeubles d'une superficie locative totale de plus de 243 000 pieds carrés, pour une contrepartie totale de 27,4 millions de dollars réglée au comptant. Les immeubles acquis consistent en 1 immeuble industriel et polyvalent d'une superficie locative d'environ 23 000 pieds carrés situé à Lévis, au Québec, 2 immeubles de bureaux d'une superficie d'environ 69 000 pieds carrés et 4 immeubles commerciaux d'une superficie totale d'environ 151 000 pieds carrés situés à Mont-Saint-Hilaire, au Québec.

2. Le 13 juillet 2007, le FPI a annoncé qu'il avait conclu l'acquisition de la participation d'Alexis Nihon dans 7 immeubles industriels en copropriété (les « immeubles en copropriété ») situés à Dorval (Montréal) et à Lachine (Montréal), au Québec, aux termes d'une offre sans condition faite à Alexis Nihon le 1<sup>er</sup> juin 2007, au prix d'achat de 17,3 millions de dollars, y compris la prise en charge d'une dette de 3,2 millions de dollars relative à ces immeubles.

3. Le 7 août 2007, le FPI a renoncé à la condition de vérification diligente rattachée à une offre qu'elle avait faite le 14 juin 2007 à l'égard d'un immeuble érigé à Québec, au Québec, sur un terrain de 119 986 pieds carrés bordant le boulevard Laurier, l'une des artères principales du centre-ville de Québec. Le FPI acquerra l'immeuble au coût de 9,7 millions de dollars puis le démolira pour construire un complexe de bureaux d'une superficie locative d'environ 400 000 pieds carrés, réalisé en deux phases d'environ 200 000 pieds carrés. La clôture de l'acquisition, toujours assujettie à des conditions de clôture, devrait se produire vers la mi-octobre 2007.

4. Le 27 août 2007, le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (le « CHUM ») a signifié un avis de transfert de biens au FPI et, le 1<sup>er</sup> septembre 2007, il a pris possession de l'immeuble de bureaux d'une superficie locative d'environ 171 000 pieds carrés situé au 300, rue Viger, à Montréal, au Québec, à l'égard duquel le FPI avait reçu un avis d'expropriation en 2006. Le 10 septembre 2007, le Tribunal administratif du Québec a ordonné au CHUM de verser au FPI une indemnité provisionnelle de 30 millions de dollars en compensation de l'expropriation. L'indemnité définitive sera fixée par le Tribunal au moment du jugement ou sera réglée entre les parties. Il n'est pas possible à l'heure actuelle d'estimer le montant de l'indemnité définitive, mais la direction est d'avis que l'indemnité provisionnelle ne suffit pas à compenser le FPI pour la valeur de l'immeuble.

5. Le 14 septembre 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 396 470 pieds carrés pour aménagement futur à Québec, au Québec, pour une contrepartie de 483 000 \$ réglée au comptant.

6. Le 14 septembre 2007, le FPI a conclu l'acquisition d'un terrain de 320 422 pieds carrés pour aménagement futur à Québec, au Québec, pour une contrepartie de 881 160 \$ réglée au comptant.

### Description des immeubles

Voici une description détaillée des immeubles dont il est question ci-dessus, à l'exception des immeubles en copropriété, qui sont décrits dans la déclaration d'acquisition d'entreprise intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié et dans le prospectus simplifié du FPI daté du 27 avril 2007. L'information sommaire concernant la location est donnée en date de chaque acquisition.

#### 795, rue Craig, Lévis, Québec

Cet immeuble industriel et polyvalent d'une superficie de 23 041 pieds carrés est érigé sur un terrain de 68 201 pieds carrés. Il a été construit en 1997 et agrandi en 1999. L'immeuble est situé dans le parc industriel Laporte de Lévis, à proximité des ponts de Québec et près de routes locales et régionales, dont les autoroutes 20 et 73 et les autoroutes 40 et 175 par le pont Pierre-Laporte. Il abrite une aire d'entreposage et des locaux pour bureaux. Le plafond de l'aire d'entreposage a 18 pieds de hauteur. L'immeuble est loué à 100 % à CIBA Spécialités Chimiques Canada Inc.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
CIBA Spécialités Chimiques Canada Inc.	23 041	Novembre 2008	100 %

### 370-380, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble commercial de deux étages d'une superficie de 46 074 pieds carrés est érigé sur un terrain de 91 573 pieds carrés. Il a été construit en 1991. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. Il abrite des locaux pour commerces et pour bureaux. L'immeuble est loué dans une proportion de 85,4 % à 11 locataires et compte 118 places de stationnement.

<b>Locataires principaux</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Buffet Chinois Maison Chan	9 145	Octobre 2010	19,9 %
Club de billard l'Impact	5 248	Avril 2012	11,4 %
Développement Orientation Carrière	5 194	Août 2011	11,3 %
L'Industrielle-Alliance	4 983	Novembre 2011	10,8 %

### 365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble commercial d'une superficie de 38 353 pieds carrés est érigé sur un terrain de 134 294 pieds carrés. Il a été construit en 1995 et agrandi en 1998. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. L'immeuble est loué en totalité à 8 locataires et compte 172 places de stationnement.

<b>Locataires principaux</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Arpents verts	14 078	Décembre 2012	36,7 %
Metro (entreposage)	5 000	Octobre 2008	13 %

### 340-360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble commercial de deux étages d'une superficie de 24 175 pieds carrés est érigé sur un terrain de 95 338 pieds carrés. Il a été construit en 2004 et en 2005. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. Il abrite des locaux pour commerces et pour bureaux. L'immeuble de construction récente est loué dans une proportion de 41 % à 5 locataires et compte 156 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Superclub Vidéotron	5 019	Décembre 2011	20,8 %

### 377-383, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble commercial de deux étages d'une superficie de 9 318 pieds carrés est érigé sur un terrain de 27 753 pieds carrés. Il a été construit en 2000. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. Il abrite des locaux pour commerces et pour bureaux. L'immeuble est loué dans une proportion de 69,8 % à 3 locataires et compte 38 places de stationnement.

<b>Locataires principaux</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Société des alcools du Québec	3 062	Octobre 2015	32,9 %
Restaurant Laora	2 193	Juillet 2012	23,5 %

### 353-361, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et 345-351, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble commercial de deux étages d'une superficie de 32 821 pieds carrés est érigé sur un terrain de 90 418 pieds carrés. Il a été construit et agrandi en 1988. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de la municipalité. L'immeuble est loué dans une proportion de 98,4 % à 6 locataires et compte 110 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Supermarché Saint-Hilaire	23 567	Octobre 2008	71,8 %

### 325, boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble de bureaux de trois étages d'une superficie de 19 115 pieds carrés est érigé sur un terrain de 36 000 pieds carrés. Il a été construit en 1985. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Honorius-Charbonneau, près du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. L'immeuble est loué en totalité à 1 locataire et compte 56 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Breton, Banville & Associés	19 115	Juin 2017	100 %

### 375, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec

Cet immeuble de bureaux de trois étages d'une superficie de 49 855 pieds carrés est érigé sur un terrain de 104 910 pieds carrés. Il a été construit en 1999. L'immeuble est situé au cœur du quartier commercial de Mont-Saint-Hilaire, sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, artère principale de Mont-Saint-Hilaire. L'immeuble est loué en totalité à 1 locataire et compte 194 places de stationnement.

<b>Locataire principal</b>	<b>Superficie locative (pieds carrés)</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué</b>
Breton, Banville & Associés	49 855	Juin 2022	100 %

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 105,6 millions de dollars (à environ 121,5 millions de dollars si l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux débetures émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des débetures sera affecté au remboursement de l'encours des facilités de crédit. La dette contractée aux termes des facilités de crédit a servi à acquérir des immeubles, à financer l'aménagement d'immeubles et à refinancer la dette du FPI.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré, la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 1<sup>er</sup> octobre 2007, continue de s'établir à 55,7 %, compte tenu des débetures faisant l'objet des présentes, des débetures convertibles de série A et des débetures convertibles de série B. Voir la rubrique « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».

## **CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS**

### **Généralités**

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. On peut consulter gratuitement la convention de fiducie pendant les heures normales de bureau au siège social du FPI, qui se trouve au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2, pendant le placement des titres offerts aux termes du présent prospectus simplifié, ainsi qu'en version électronique au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

### **Parts**

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. En date du 1<sup>er</sup> octobre 2007, il y avait 45 152 159 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout élément d'actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage de l'actif net du FPI après règlement de toutes ses obligations. Les parts sont émises sous forme nominative, non susceptibles d'appels de versement après leur émission et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées de temps à autre par les fiduciaires, sans l'approbation des porteurs de parts. Aucun certificat n'est émis pour des fractions de part, et les fractions de part ne confèrent aucun droit de vote à leurs porteurs.

Les parts sont émises selon les modalités et sous réserve des conditions de la convention de fiducie, laquelle lie tous les porteurs de parts. En prenant livraison des certificats représentant leurs parts, les porteurs de 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 aux termes des politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation provinciale canadienne en matière de valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

## **Offres publiques d'achat**

La convention de fiducie prévoit que si une offre publique d'achat visant des parts est faite au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec) et que l'initiateur prend livraison et règle le prix d'au moins 90 % des parts (sauf les parts détenues, à la date de l'offre publique d'achat, par l'initiateur ou par des personnes avec lesquelles il a des liens ou qui sont membres du même groupe que lui, ou pour leur compte), l'initiateur aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'ont pas accepté l'offre soit, au gré de ces porteurs de parts, selon les modalités de l'offre de l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ces porteurs de parts déterminée en conformité avec la procédure prévue dans 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), pour la nomination ou la destitution des vérificateurs du FPI, pour l'approbation de modifications devant être apportées à la convention de fiducie (comme il est indiqué sous la rubrique « Modifications apportées 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 qui est approuvée par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens du FPI. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires (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 à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts en circulation au moment en cause le demandent par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts de la même façon et suivant les mêmes conditions que celles qui s'appliquent aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts en personne ou par 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, y compris des parts devant être émises à la conversion des débentures et des parts devant être émises au fiduciaire pour les débentures en règlement de l'intérêt sur les débentures. Les porteurs de parts existants 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, de nouvelles parts peuvent être émises en contrepartie d'espèces dans le cadre d'appels publics à l'épargne, de placements de droits auprès des porteurs de parts existants (c.-à-d. des placements dans le cadre desquels les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription de nouvelles parts en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent déjà, ces droits pouvant être exercés ou vendus à d'autres investisseurs) ou dans le cadre de placements privés (c.-à-d. 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 biens 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**

Des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des

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

### **Information et rapports**

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

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

### **Modifications apportées 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 du FPI en circulation, à réduire le montant payable à leur égard au moment de la dissolution du FPI ou à réduire ou à éliminer tout droit de vote rattaché à celles-ci;
- (ii) toute modification apportée à la durée du FPI;
- (iii) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (à moins de 9 fiduciaires), toute modification du nombre de fiduciaires par les porteurs de parts dans les limites du nombre minimal et du nombre maximal de fiduciaires prévus dans 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 minimal et de ce nombre maximal de fiduciaires;
- (iv) toute modification apportée aux dispositions relatives à l'échelonnement des mandats des fiduciaires;
- (v) toute modification relative aux pouvoirs, aux devoirs, aux obligations, aux responsabilités ou à l'indemnisation des fiduciaires.

D'autres modifications devant être apportées 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 avoir à donner d'avis à ces derniers, apporter certaines modifications à la convention de fiducie, y compris des modifications :

- (i) ayant pour but d'assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des fiduciaires ou du FPI, de son statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », de « fiducie de fonds commun de placement » et de « placement enregistré » aux termes de la Loi de l'impôt ou du placement de ses parts;
- (ii) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- (iii) qui éliminent les clauses conflictuelles ou incompatibles 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 en raison de la modification de la législation fiscale;
- (v) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts) si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables;
- (vi) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

### **Vente d'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 devant expirer lorsque les fiduciaires ne détiendront plus aucun bien du FPI. La distribution de la totalité des biens du FPI peut être exigée à la majorité des deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

### **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 », au sens attribué à ce terme dans les présentes, comprennent toute décision relative à ce qui suit :

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants, 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 en vue de leur élection à titre 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 dans le cadre 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;
- (v) la mise en application de toute convention conclue par le FPI avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec une personne ayant 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 de ceux-ci ou une personne ayant des liens avec ceux-ci, 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, CFA a le droit de nommer quatre fiduciaires, pour le compte de AM Total Investissements, dans la mesure où les parts que AM Total Investissements détient représentent au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause. À l'heure actuelle, ces fiduciaires sont MM. Michel Dallaire, Alain Dallaire, Michel Paquet et Pierre Gingras.

### **Décisions des fiduciaires**

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 que soit limitée 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 revenu de retraite, un régime de participation différée aux bénéfices ou un fonds ou un régime de pension agréé, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt, ou un autre fonds ou régime agréé aux termes de la Loi de l'impôt, les bénéficiaires et participants au régime passés, présents et futurs), et les parts du FPI sont émises et vendues à la condition que toute décision de cette nature lie les parties comme il est prévu ci-dessus.

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

Au 30 juin 2007, il y avait 44 659 225 parts en circulation et au 1<sup>er</sup> octobre 2007, il y avait 45 152 159 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2007 découlaient (i) de l'émission de 28 879 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions; (ii) de l'émission de 15 900 parts à l'exercice d'options attribuées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts et (iii) de l'émission de 448 155 parts par suite de la conversion des débetures convertibles de série A.

En date du 30 juin 2007, la dette du FPI était d'environ 877,5 millions de dollars (à l'exception des crédateurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être effectuées aux porteurs de parts). Depuis le 30 juin 2007, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont résulté de la prise en charge de prêts hypothécaires dans le cadre de l'acquisition d'immeubles par le FPI, y compris ceux dont il est question sous la rubrique « Faits récents », de prélèvements effectués sur les facilités de crédit et du remboursement de la dette du FPI. Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers et le rapport de gestion de l'exercice 2006 ainsi que dans les états financiers et le rapport de gestion de juin 2007.

Compte tenu de l'émission des débetures et d'événements survenus après le 30 juin 2007, l'encours de la dette du FPI (à l'exception des crédateurs et des charges à payer, de même que des distributions devant être effectuées aux porteurs de parts) sera d'environ 845,2 millions de dollars. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

## **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15<sup>e</sup> jour de chaque mois civil (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile, au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées 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) de tout excédent du bénéfice du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont effectuées en espèces. Elles sont rajustées pour tenir compte des sommes payées 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 de ces 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 devant être distribué aux porteurs de parts.

Actuellement, le FPI entend distribuer environ 87 % du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. 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. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle.

Pour l'exercice 2006, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,10 \$ par part pour les mois de janvier et de février et des distributions de 0,102 \$ par part pour chacun des mois allant de mars à novembre, et il a déclaré une distribution de 0,112 \$ par part pour le mois de décembre. Pour l'exercice 2007, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,102 \$ par part pour chacun des mois de janvier, de février, de mars et d'avril, des distributions de 0,105 \$ pour chacun des mois de mai, de juin et de juillet et une distribution de 0,110 \$ pour le mois d'août, et il a déclaré une distribution mensuelle de 0,110 \$ par part pour le mois de septembre.

### **Report de l'impôt sur les distributions de 2007**

La direction prévoit que, compte tenu de l'acquisition, environ 51 % des distributions devant être effectuées par le FPI aux porteurs de parts en 2007 feront l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions.

## **DESCRIPTION DES DÉBENTURES**

Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques des débentures. Il ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des modalités de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme ci-dessous).

### **Généralités**

Les débentures seront émises aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire, à intervenir à la date de clôture du présent placement (qui devrait avoir lieu le 10 octobre 2007), (le « deuxième acte de fiducie supplémentaire ») à l'acte de fiducie intervenu en date du 17 septembre 2004 (l'« acte de fiducie original » et, collectivement avec le deuxième acte de fiducie supplémentaire, l'« acte de fiducie ») entre le FPI et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « fiduciaire pour les débentures »), à titre de fiduciaire. L'acte de fiducie ne restreint pas le capital global des débentures pouvant être en circulation à tout moment.

Le capital global des débentures devant être émises sera de 110 000 000 \$ (126 500 000 \$ si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débentures est exercée intégralement). Le FPI peut à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre d'autres débentures de la même série ou d'une autre série aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes aux termes des présentes.

Les débentures porteront la date de clôture du présent placement et arriveront à échéance le 30 septembre 2014. Elles seront émises uniquement en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de 1 000 \$, et elles porteront intérêt au taux annuel de 5,80 % à compter de leur date d'émission. L'intérêt sera payable semestriellement, à terme échu, les 31 mars et 30 septembre de chaque année, à compter du 31 mars 2008. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture du présent placement jusqu'au 31 mars 2008.

Le capital des débentures est remboursable en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, sous forme de parts entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables, comme il est expliqué plus amplement sous la rubrique « Mode de paiement – Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance ». L'intérêt sur les débentures est payable en monnaie ayant cours légal au Canada, notamment, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, conformément à l'option de versement de l'intérêt dont il est question sous la rubrique « Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

Les débentures constituent des obligations directes du FPI, ne doivent être garanties par aucune hypothèque, aucun bien remis en gage ni aucune autre charge, et seront subordonnées aux autres obligations du FPI, comme il est indiqué sous la rubrique « Description des débentures – Subordination ».

### **Subordination**

L'acte de fiducie prévoit que les débentures sont subordonnées, quant au droit de paiement, à l'ensemble des dettes de premier rang (au sens attribué à ce terme dans les présentes) actuelles et futures du FPI. Aucun remboursement de capital (y compris au titre d'un rachat) ou versement d'intérêt sur les débentures ne pourra être fait : (i) si une dette de premier rang n'est pas réglée à l'échéance, que le délai de grâce applicable à ce défaut de règlement de la dette de premier rang est écoulé et que ce défaut n'a pas été corrigé, n'a pas fait l'objet d'une renonciation ou n'a pas cessé d'exister, ou (ii) si l'échéance d'une dette de premier rang a été devancée en raison d'un défaut et soit que l'avancement de l'échéance n'a pas été annulé, soit que la dette de premier rang n'a pas été remboursée. Au moment de la distribution de l'actif du FPI aux créanciers en cas de dissolution, de liquidation totale ou de réorganisation du FPI, dans le cadre d'une faillite, d'une insolvabilité, d'une mise sous séquestre, d'une cession de biens au profit des créanciers ou autrement, le capital, la prime, le cas échéant, et l'intérêt exigibles sur l'ensemble des dettes de premier rang du FPI devront avoir été réglés intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque.

Ni l'acte de fiducie ni les débentures ne limiteront la capacité du FPI de contracter d'autres dettes, y compris des dettes ayant supériorité de rang sur les débentures, ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever d'une charge ses biens pour garantir une dette.

Le terme « dette de premier rang » s'entend du capital, de l'intérêt et de toute prime (ou de toute autre somme payable aux termes de ce qui suit), le cas échéant, à l'égard de ce qui suit :

- (i) toutes les dettes et obligations du FPI (à l'exception des débentures faisant l'objet des présentes, des débentures convertibles de série A et des débentures convertibles de série B), qu'elles soient en cours à la date de l'acte de fiducie ou créées, contractées, prises en charge ou garanties après cette date dans le cadre de l'acquisition, par le FPI, d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) ou dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) par des tiers, y compris

une filiale du FPI, dont la responsabilité ou l'obligation du paiement incombe au FPI, qu'il soit conditionnel ou non;

- (ii) le renouvellement, la prolongation, la restructuration ou le refinancement de ces dettes ou obligations;

à moins que, dans chacune des circonstances susmentionnées, le document qui les crée ou les atteste ne prévoit que ces dettes ou obligations ne sont pas de rang supérieur, quant au droit de paiement, aux débetures qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débetures constituent des obligations non garanties directes du FPI. Chaque débenture sera de rang égal à chaque autre débenture de la même série ainsi qu'aux débetures d'autres séries qui ont été ou qui peuvent être émises aux termes de l'acte de fiducie (quelles que soient leur date réelle ou leurs modalités d'émission) et, sous réserve d'exceptions prévues par la loi, à toutes les autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures du FPI, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de débetures ou à d'autres types d'obligations similaires du FPI.

### **Droits de conversion**

Chaque débenture est convertible en parts du FPI, au gré du porteur de débetures, à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 septembre 2014 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débetures, au prix de conversion de 25,25 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 39,604 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débetures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débetures sont exercés, le FPI devra émettre 4 356 440 parts supplémentaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables (5 009 906 parts si l'option en cas d'attribution excédentaire pour les débetures est exercée intégralement), sous réserve des rajustements anti-dilution. Aucun rajustement ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les parts devant être émises à la conversion ou pour prendre en considération l'intérêt couru sur les débetures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débetures qui convertissent leurs débetures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débetures (ou la date d'émission de leurs débetures si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts ont droit à des distributions sur les parts.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoit le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, y compris les suivantes : (i) le fractionnement ou le regroupement des parts en circulation; (ii) le placement de parts auprès des porteurs de parts au moyen d'une distribution ou autrement, sauf une émission de titres aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de titres du FPI plutôt que des distributions d'encaisse effectuées dans le cours normal des activités; (iii) l'émission, à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts, d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant d'acquérir des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % de leur cours au moment en cause (terme auquel l'acte de fiducie attribue le sens de cours moyen pondéré des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de la circonstance applicable); et (iv) le placement, auprès de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, a) de parts de toute catégorie, sauf les parts du FPI et les parts placées auprès des porteurs de parts ayant choisi de recevoir des dividendes ou des distributions sous forme de parts au lieu de dividendes versés ou de distributions effectuées dans le cours normal des activités, b) de droits, d'options ou de bons de souscription (à l'exclusion de droits, d'options ou de bons de souscription permettant à leurs porteurs, pendant une période d'au plus 45 jours, de souscrire ou d'acquérir des parts ou des titres convertibles en parts), c) d'attestations des dettes du FPI ou d) d'actifs (sauf des dividendes versés ou des distributions effectuées dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question ci-dessus si les porteurs de débetures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débetures avant la date de clôture des registres ou la

date de prise d'effet applicable, selon le cas. Le FPI ne sera pas tenu de rajuster le prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de tels rajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %.

En cas de reclassement des parts ou de restructuration du capital (sauf une modification résultant d'un regroupement ou d'un fractionnement), en cas de regroupement, de fusion ou de réorganisation du FPI avec une autre entité, en cas de vente ou de cession des biens et des actifs du FPI, comme un tout ou essentiellement comme un tout, à une autre entité, ou en cas de liquidation ou de dissolution du FPI, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce que, par suite du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de débetures ait le droit de recevoir et accepte le nombre de parts ou d'autres titres ou les biens qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet en cause, il avait été le porteur du nombre de parts en lesquelles la débeture était convertible avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, de la fusion, de la réorganisation, du regroupement, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution.

Aucune fraction de part ne sera émise au moment d'une conversion. Le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours, au moment en cause, de la fraction de part.

### **Rachat**

Les débetures ne pourront être rachetées avant le 30 septembre 2010, sauf si certaines conditions sont remplies après un changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes). À compter du 30 septembre 2010 mais avant le 30 septembre 2012, les débetures pourront être rachetées au gré du FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné soit supérieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2012 mais avant le 30 septembre 2014, les débetures seront rachetables au gré du FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. Les débetures rachetées par le FPI seront annulées et ne seront pas réémises.

Dans le cas des rachats qui visent moins de la totalité des débetures, le fiduciaire pour les débetures choisira les débetures à racheter au prorata, au multiple de 1 000 \$ près, ou par lots, de la manière qu'il jugera équitable.

### **Option de vente en cas de changement de contrôle**

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou des personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement à 66% ou plus des parts en circulation (un « changement de contrôle »), chaque porteur de débetures peut enjoindre au FPI de lui racheter, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-dessous (la « date de l'option de vente »), la totalité ou une partie de ses débetures à un prix égal à 101 % du capital de ces débetures (le « prix de l'option de vente ») majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement.

Si au moins 90 % du capital global des débetures en circulation à la date à laquelle le FPI remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débetures ont été remises aux fins de rachat à la date de l'option de vente, le FPI aura le droit de racheter toutes les débetures restantes à cette date, au prix de l'option de vente. Le FPI doit donner avis de ce rachat au fiduciaire pour les débetures avant la date de l'option de vente et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débetures doit donner cet avis aux porteurs de débetures dont les débetures n'ont pas été remises aux fins de rachat.

## **Mode de paiement**

### *Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance*

Au rachat ou à l'échéance, le FPI remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débentures en circulation et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Le FPI peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut qui se poursuit, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures devant être rachetées ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts aux porteurs de débentures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débenture sera obtenu en divisant le capital des débentures devant être rachetées ou arrivant à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance, selon le cas. Aucune fraction de part ne sera émise au rachat ou à l'échéance; le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours de la fraction de part, déterminé de la façon indiquée ci-dessus.

### *Option de versement de l'intérêt*

Sous réserve des approbations nécessaires des organismes de réglementation et à la condition qu'il ne soit pas en défaut aux termes de l'acte de fiducie, le FPI peut, à l'occasion, choisir de s'acquitter de son obligation de verser de l'intérêt sur les débentures (l'« obligation au titre de l'intérêt ») à la date à laquelle cet intérêt est payable aux termes de l'acte de fiducie (une « date de versement de l'intérêt »), en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre de parts suffisant pour satisfaire à la totalité ou à une partie de l'obligation au titre de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie (l'« option de versement de l'intérêt »). L'acte de fiducie prévoit que, si le FPI choisit cette option, le fiduciaire pour les débentures devra : (i) accepter la remise des parts par le FPI; (ii) accepter les offres visant ces parts et vendre ces parts de la manière indiquée par le FPI à sa seule appréciation; (iii) investir le produit de ces ventes dans des obligations du gouvernement canadien (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable et affecter le produit provenant de ces titres du gouvernement de même que tout produit provenant de la vente de parts qui n'a pas été investi de la manière indiquée ci-dessus, à la satisfaction de l'obligation au titre de l'intérêt; et (iv) prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation.

L'acte de fiducie énonce la marche à suivre par le FPI et le fiduciaire pour les débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente de parts (plus toute somme que le fiduciaire pour les débentures reçoit du FPI à la place d'une fraction de part) en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre le FPI en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par le FPI ni les ventes de parts a) ne priveront les porteurs de débentures de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme en espèces globale correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt ni b) ne donneront à ces porteurs de débentures le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

## **Cas de défaut et renonciation**

L'acte de fiducie prévoit qu'un cas de défaut (un « cas de défaut ») se sera produit à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte de fiducie, y compris un ou plusieurs des événements suivants, se produisent et persistent à l'égard des débentures : (i) le défaut d'effectuer le versement d'intérêt exigible sur les débentures qui persiste pendant 15 jours; (ii) le défaut de payer le capital ou la prime exigible, s'il y a lieu, à l'égard des débentures à l'échéance, au rachat, par déclaration ou autrement; (iii) le manquement par le FPI à l'un de ses engagements aux termes des débentures, de l'acte de fiducie ou de tout acte de fiducie supplémentaire qui persiste pendant une période de 60 jours suivant la réception d'un avis écrit du fiduciaire pour les débentures (à l'exception

des défauts dont il est fait état aux points (i) et (ii) ci-dessus); (iv) le défaut, qui persiste pendant une période de 10 jours, de remettre des parts (ou d'effectuer un paiement en espèces au lieu de fractions de part) conformément aux modalités de l'acte de fiducie lorsque ces parts (ou le paiement en espèces au lieu de fractions de part) doivent être remises à la suite de la conversion d'une débenture; (v) le défaut aux termes de toute convention attestant un emprunt par le FPI lorsque l'échéance de la dette a été devancée de sorte que cette dette est exigible plus tôt que la date d'échéance prévue, que la dette dont l'échéance a été ainsi devancée totalise plus de 35 millions de dollars et que le devancement de la date d'échéance n'a pas été annulé dans les cinq jours ouvrables suivant la remise d'un avis écrit au FPI par le fiduciaire pour les débentures; (vi) certains événements de faillite ou d'insolvabilité touchant le FPI aux termes de lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois similaires; (vii) un jugement ou une ordonnance d'un tribunal ordonnant une procédure de mise sous séquestre ou de saisie-exécution à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, nommant un séquestre à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens du FPI, ou ordonnant la liquidation du FPI, un tel jugement ou une telle ordonnance demeurant en vigueur pendant une période de 60 jours; (viii) l'adoption d'une résolution prévoyant la liquidation du FPI; ou (ix) après la date de l'acte de fiducie, l'introduction d'une instance à l'égard du FPI ayant trait à une transaction ou à un arrangement, avec des créanciers du FPI en général, aux termes des lois en matière d'insolvabilité ou de faillite applicables.

L'acte de fiducie prévoit que si un cas de défaut s'est produit et persiste, le fiduciaire pour les débentures peut, à son appréciation, et doit, sur demande des porteurs d'au moins 25 % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard de toutes les débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie et toutes les autres sommes dues sont immédiatement exigibles et payables.

Outre les pouvoirs pouvant être exercés par voie de résolution spéciale (au sens attribué à ce terme dans les présentes), les porteurs de 66 $\frac{2}{3}$  % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie peuvent renoncer à invoquer un cas de défaut et ses conséquences; toutefois, si le cas de défaut est imputable au non-respect ou à l'inexécution par le FPI d'un engagement applicable uniquement à une ou à plusieurs séries de débentures, les porteurs d'au moins 66 $\frac{2}{3}$  % du capital des débentures en circulation des séries en question pourront exercer ce pouvoir.

À la condition qu'il ne soit pas tenu de déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie sont exigibles et payables ou d'obtenir le paiement de ces sommes, le fiduciaire pour les débentures a la faculté de renoncer à invoquer tout cas de défaut si, à son avis, le défaut a été corrigé ou a été réglé de manière adéquate.

Lorsque le fiduciaire pour les débentures ou les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie renoncent à invoquer un cas de défaut, le cas de défaut est réputé corrigé et cesse d'exister; toutefois, la renonciation ne s'applique à aucun cas de défaut subséquent et à aucun autre cas de défaut et ne porte atteinte à aucun droit consécutif.

## **Modification**

Sous réserve de certaines exceptions, le FPI peut modifier l'acte de fiducie et les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie avec le consentement de la majorité des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie qui votent à une assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, à moins que l'on ne doive procéder à un scrutin, auquel cas les questions soumises sont tranchées par les porteurs de la majeure partie du capital des débentures qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir (une « résolution ordinaire »).

L'acte de fiducie prévoit également que certains changements, notamment les suivants, peuvent être effectués s'ils sont autorisés par voie de résolution spéciale : (i) la modification des modalités des débentures ou la réduction du taux d'intérêt ou le report du délai du paiement du capital ou de l'intérêt sur celles-ci; (ii) la modification, l'abrogation, un compromis ou un arrangement ayant trait aux droits des porteurs de débentures ou du fiduciaire pour les débentures à l'égard du FPI; (iii) le désendettement ou (iv) la renonciation à invoquer tout défaut aux termes de l'acte de fiducie. Selon l'acte de fiducie, le terme « résolution spéciale » (*Extraordinary Resolution*)

s'entend, dans les faits, d'une résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débentures aux termes de l'acte de fiducie qui exercent leurs droits de vote, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, à une assemblée dûment constituée des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

Si les questions traitées à l'assemblée par voie de résolution spéciale ou autrement touchent de manière particulière les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une ou de plusieurs séries d'une manière ou dans une mesure considérablement différente de celle dont les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une autre série sont touchés, les porteurs de la série touchée auront le droit de voter séparément à l'assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures de cette série alors en circulation, et la question doit être tranchée par voie de résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débentures de la série en cause qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir.

Toutes les mesures pouvant être prises par les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie par voie de résolution ordinaire et de résolution spéciale et toutes les mesures nécessitant l'approbation des porteurs d'au moins 66⅔ % d'une série de débentures peuvent également être prises au moyen d'un document signé par les porteurs de débentures représentant au moins 66⅔ % du capital global des débentures ou d'une série de débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, selon le cas.

Le FPI et le fiduciaire pour les débentures peuvent, sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie, au moyen d'un acte de fiducie supplémentaire ou autrement, apporter à l'acte de fiducie toute modification ou correction qui, de l'avis des conseillers juridiques, doit être faite afin de régler ou de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste dans l'acte de fiducie ou dans tout acte de fiducie supplémentaire.

Le FPI peut, en plus de procéder à son désendettement, régler les débentures sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie, à condition de remplir les modalités et conditions pertinentes énoncées dans l'acte de fiducie.

### **Restrictions à l'égard de la propriété des non-résidents**

Aucune part ne peut être émise à la conversion de la totalité ou d'une partie des débentures, aucune débenture ne sera émise, aucun paiement d'intérêt ou de capital (que ce soit à l'échéance, au rachat ou dans un autre contexte) ne sera acquitté au moyen de l'émission de parts, et aucune part ne sera émise dans le cadre d'un rachat au gré du porteur de la totalité ou d'une partie des débentures à l'occasion d'un changement de contrôle si, en conséquence de cette émission de parts ou de débentures, des personnes qui sont des non-résidents du Canada pour l'application de la Loi de l'impôt détiendraient plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) ou seraient les propriétaires véritables d'un tel pourcentage des parts.

En outre, le fiduciaire pour les débentures peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débentures. Si le FPI constate que 49 % des parts alors en circulation (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues, ou peuvent être détenues, pour le compte de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire l'annonce publique et avisera le fiduciaire pour les débentures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débentures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada, et ne doit émettre des débentures ou inscrire une cession de débentures qu'en faveur d'une telle personne. Si, malgré ce qui précède, le FPI détermine que plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues pour le compte de non-résidents, il peut envoyer un avis aux porteurs de débentures non résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que le FPI juge équitable et pratique, dans lequel il leur enjoint de vendre l'ensemble ou une partie de leurs débentures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débentures ou fourni au FPI une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs débentures pour le compte de non-résidents du Canada, le FPI pourra vendre ces débentures, pour le compte de ces porteurs de débentures, à une

ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés à ces débentures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débentures se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente (déduction faite de toute retenue d'impôt à la source).

### **Inscription en compte, remise et forme**

Les débentures seront émises sous forme d'une ou de plusieurs débentures globales (les « débentures globales ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « dépositaire »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures seront représentées sous la forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures définitives. Les débentures seront plutôt représentées uniquement sous forme d'« inscription en compte » (à moins que le FPI, à sa seule appréciation, ne décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débentures globales seront représentées par des inscriptions en compte auprès d'institutions (y compris les preneurs fermes) agissant au nom des porteurs des participations, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « adhérents »). Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du preneur ferme ou des preneurs fermes auprès duquel ou desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du preneur ferme ou des preneurs fermes vendeurs. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les avis d'exécution sont habituellement produits rapidement après l'exécution de l'ordre du client. Le dépositaire sera chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour les adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise le FPI qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être admissible à titre de dépositaire et que le FPI et le fiduciaire pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si le FPI décide, à sa seule appréciation, de mettre fin au système d'inscription en compte, avec le consentement du fiduciaire pour les débentures, les propriétaires véritables des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « débentures définitives »).

### **Transfert et échange de débentures**

Les transferts de participations dans les débentures représentées par les débentures globales seront effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à sa seule appréciation, d'établir et de remettre des débentures définitives, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures globales ou transférer autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du porteur d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'entremise d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, ou qui sont situés dans d'autres villes qui peuvent à l'occasion être désignées par le FPI, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées aux noms des cessionnaires seront émises en coupures autorisées, selon le

même capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne des débentures à racheter ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de rachat des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées aux fins de rachat ne sera inscrit.

### **Information aux porteurs de débentures**

Le FPI déposera auprès du fiduciaire pour les débentures, dans les 15 jours qui suivent leur dépôt auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, des exemplaires du rapport annuel du FPI et des renseignements, documents et autres rapports que le FPI est tenu de déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes et de remettre à ses porteurs de parts. Malgré le fait que le FPI puisse ne pas être tenu de demeurer assujéti aux obligations d'information des autorités canadiennes en valeurs mobilières, le FPI doit fournir au fiduciaire pour les débentures (i) dans les 90 jours suivant la fin de chaque exercice, des états financiers annuels, et (ii) dans les 45 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, des états financiers intermédiaires contenant au minimum les renseignements qui, conformément aux lois du Canada ou de toute province du Canada, doivent être fournis dans des rapports trimestriels aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, que les titres du FPI soient ou non inscrits à la cote de la TSX. Chacun de ces rapports sera établi conformément aux obligations d'information canadiennes applicables et aux principes comptables généralement reconnus du Canada. À la demande des porteurs de débentures, le FPI leur fournira des exemplaires de ces renseignements, documents et rapports.

### **Droit applicable**

L'acte de fiducie est régi par les lois de la province de Québec et par les lois du Canada qui sont applicables dans cette province.

### **RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES**

Les ratios de couverture par les bénéfices consolidés pro forma suivants ont été calculés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, et pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2007 en tenant compte de l'émission des débentures.

	<b>Exercice terminé le 31 décembre 2006</b> (en milliers, sauf le ratio)	<b>Période de 12 mois terminée le 30 juin 2007</b> (en milliers, sauf le ratio)
Intérêts débiteurs pro forma.....	22 032 \$	23 913 \$
Bénéfice avant intérêts débiteurs pro forma <sup>1)</sup> .....	56 107 \$	59 474 \$
Ratio de couverture par les bénéfices pro forma <sup>2)</sup> .....	2,55 fois	2,49 fois

- 
- 1) Le bénéfice avant intérêts débiteurs est égal au bénéfice net avant les intérêts débiteurs sur l'ensemble de la dette.  
2) Le ratio de couverture par les bénéfices est le quotient du bénéfice avant intérêts débiteurs par les intérêts débiteurs sur l'ensemble de la dette.

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 10 octobre 2007 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 6 novembre 2007, un capital global de 110 000 000 \$ de débentures, pour un produit net total de 105 875 000 \$ revenant au FPI, exclusion faite des frais du placement. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées par la réalisation de certaines

conditions. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des débentures et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes relativement à l'achat des débentures sont conjointes et non solidaires. Les modalités du présent placement et les prix des débentures ont été déterminés par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 37,50 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, pour une rémunération totale de 4 125 000 \$ payable par le FPI en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des débentures est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 16 500 000 \$ de débentures selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de débentures; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Le présent prospectus simplifié permet le placement des débentures devant être émises à l'exercice de l'option en cas d'attribution excédentaire et leur transfert ultérieur.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débentures et des parts devant être émises à la conversion des débentures. L'inscription est subordonnée au respect de toutes les conditions de la TSX au plus tard le 18 décembre 2007.

Selon les instructions générales de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de l'Autorité des marchés financiers, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des débentures. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, à la condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur le marché des débentures ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et règlements de la TSX concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché, et (ii) une offre d'achat ou un achat fait pour le compte d'un client dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

Les titres offerts par le présent prospectus simplifié n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée, (la « Loi de 1933 ») ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes ont convenu de ne pas offrir ou vendre les titres aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « *U.S. Person* » dans la Loi de 1933) ou pour le compte ou au bénéfice d'une telle personne, sauf conformément à la convention de prise ferme, aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A prise en application de celle-ci et conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente de titres ou de parts émises à la conversion des débentures aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 si l'offre est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A.

Conformément à la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs membres de la direction, leurs administrateurs, leurs employés et leurs mandataires respectifs et de les dégager de toute responsabilité à l'égard de certaines obligations, et ce, conjointement (et non solidairement).

La FBN, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont toutes des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. En date du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 194,6 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ

16,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 7,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 45,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 125,3 millions de dollars sur les facilités de crédit, à l'égard desquelles les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 20,3 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 60 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 45 millions de dollars) sont des filiales. Une tranche d'environ 105,6 millions de dollars aux termes des facilités de crédit sera remboursée au moyen du produit tiré du placement des débentures. Compte tenu du présent placement et de l'emploi du produit qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 89 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 16,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 7,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 45,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 19,7 millions de dollars sur les facilités de crédit, à l'égard desquelles le prêteur du FPI est l'institution financière dont la FBN est une filiale. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions régissant ces dettes. Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de souscrire le présent placement indépendamment de ces institutions financières. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur associé », soit BMO Nesbitt Burns, Scotia Capitaux Inc., La Corporation Canaccord Capital et Marchés des capitaux Genuity S.E.N.C., ont pris part au processus de contrôle diligent et à la décision de procéder au présent placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autres avantages du présent placement, si ce n'est sa partie de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

#### **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que, à la date de clôture, le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt et que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs visée par règlement au Canada, les débentures et les parts acquises suivant les modalités des débentures seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé (à l'exception d'une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéfices auquel les cotisations sont versées par le FPI ou par une société avec laquelle le FPI a un lien de dépendance au sens de la Loi de l'impôt).

Les avis qui précèdent supposent que, avant la clôture du présent placement, il ne surviendra aucun changement à l'égard des dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou de toute position administrative de l'ARC qui aurait une incidence sur ces avis.

#### **INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, en vertu de la Loi de l'impôt, à l'acquisition, à la détention et à la disposition de débentures par un porteur qui acquiert des débentures aux termes du présent prospectus simplifié. Le présent résumé s'applique à un porteur qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, est résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et détient à titre d'immobilisations les débentures et les parts acquises conformément aux modalités des débentures (collectivement, les « titres ») (un « porteur »). Si le porteur ne détient pas ses titres dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, les titres seront généralement considérés comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs titres en tant qu'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable

autorisé au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur qui est une « institution financière », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ou une « institution financière déterminée » ni à un porteur dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des titres acquis aux termes du présent prospectus simplifié. En outre, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les titres.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus simplifié, y compris sur la conviction de la direction du FPI que, compte tenu de son évaluation des modifications visant les EIPD, le FPI remplit toutes les conditions requises et est admissible à l'exception FPI, ainsi que sur l'information fournie par le FPI (y compris l'attestation des membres de la direction du FPI), et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, ainsi que de l'interprétation par les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques actuelles de l'ARC en matière d'administration et de cotisation, le tout en date du présent prospectus simplifié. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont présumé de l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent sommaire est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps à la convention de fiducie et à l'acte de fiducie.

Dans le présent résumé, on suppose que le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt et le demeurera tant que les débentures et les parts seront en circulation. Cette hypothèse repose sur une attestation du FPI à l'égard de certaines questions de fait. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales mentionnées ci-après seraient sensiblement différentes à certains égards.

**Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les titres. De plus, les incidences fiscales, notamment concernant l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de titres varieront selon la situation particulière du porteur. Ainsi, le présent résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un acquéreur de titres éventuel. En conséquence, les porteurs éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les titres eu égard à leur situation particulière.**

**Le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales fédérales canadiennes pour les non-résidents du Canada, et ces derniers sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de titres. Les distributions faites sur les débentures ou les parts ou les sommes payées à ce titre ainsi que tous les paiements d'intérêts (ou de sommes considérées comme des intérêts aux termes de la Loi de l'impôt), en espèces ou en parts, faits à des non-résidents seront assujettis aux retenues d'impôt applicables.**

## **Imposition des porteurs de débentures**

### *Intérêt sur les débentures*

Le porteur de débentures qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire devra inclure dans

le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée l'intérêt couru (ou réputé courir) en sa faveur sur les débetures jusqu'à la fin de l'année d'imposition (ou, si le porteur dispose de ses débetures au cours de l'année en cause, jusqu'à la disposition) ou qu'il est en droit de recevoir ou qu'il reçoit avant la fin de l'année d'imposition, y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur de débetures devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur les débetures qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir durant l'année d'imposition (selon la méthode qu'il suit habituellement pour le calcul de son revenu), y compris à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

La juste valeur marchande de toute prime payée par le FPI à un porteur de débetures à une date de l'option de vente sera généralement réputée constituer de l'intérêt reçu au moment en cause par le porteur de débetures si cette prime est payée par le FPI en raison du remboursement de débetures avant leur échéance, dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme se rapportant à l'intérêt qui aurait été payé ou payable par le FPI sur les débetures pour des années d'imposition du FPI se terminant après la date de l'option de vente et n'excède pas la valeur de cet intérêt à la date de l'option de vente.

Le porteur de débetures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait devoir payer un impôt supplémentaire remboursable de 6<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris les sommes versées au titre de l'intérêt.

#### Exercice du privilège de conversion

Le porteur de débetures qui convertit une débenture en parts conformément au privilège de conversion sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal au total de la juste valeur marchande des parts acquises au moment de l'échange et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur de débetures réalisera un gain en capital ou subira une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « – Disposition de débetures ». Le prix de base rajusté correspondra à la moyenne du coût des parts pour le porteur et du prix de base rajusté des autres parts que le porteur détient à titre d'immobilisations.

#### Rachat au gré du FPI ou remboursement de débetures

Si le FPI rachète à son gré une débenture avant l'échéance ou rembourse une débenture à l'échéance et que le porteur de débetures n'exerce pas le privilège de conversion avant le rachat ou le remboursement, le porteur de débetures sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal à la somme qu'il reçoit (à l'exclusion du montant qu'il reçoit au titre de l'intérêt) au rachat ou au remboursement. Si le porteur reçoit des parts au rachat ou au remboursement, le produit de disposition, pour le porteur, sera réputé égal au total de la juste valeur marchande des parts ainsi reçues et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur de débetures pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « – Disposition de débetures ». Le coût, pour le porteur, des parts ainsi acquises sera aussi égal à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition, et le prix de base rajusté de chacune de ces parts correspondra à la moyenne du coût des parts pour le porteur et du prix de base rajusté de toutes les autres parts que le porteur de parts détient à titre d'immobilisations.

#### Disposition de débetures

Le porteur qui dispose ou qui est réputé disposer d'une débenture réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition (rajusté de la manière décrite ci-dessous) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la débenture pour ce porteur de débetures et des frais raisonnables de disposition. Ce gain en capital ou cette perte en capital sera traité, pour les besoins de l'impôt, de la même manière que les gains en capital et les pertes en capital découlant de la disposition de parts, dont il est question ci-après sous la rubrique « Imposition des porteurs de parts – Disposition de parts ».

Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de la disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de débentures, sauf dans la mesure où il a autrement été inclus dans son revenu, et sera exclu du calcul du produit de disposition de la débenture revenant au porteur de débentures.

Un gain en capital réalisé par un porteur qui est un particulier (ou certaines fiducies) peut entraîner une obligation au titre de l'impôt minimum de remplacement. Une « société privée sous contrôle canadien » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) qui dispose de débentures pourrait avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris une somme au titre des gains en capital imposables.

## **Imposition des porteurs de parts**

### *Distributions du FPI*

Le porteur de parts est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la Loi de l'impôt), qui lui est payée ou payable, ou qui est réputée lui être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en cause, que ces sommes aient été ou non réinvesties dans des parts supplémentaires dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas comprise dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année.

La convention de fiducie exige généralement que le FPI demande le montant maximal de déduction pour amortissement à laquelle il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt. Conformément à la politique de distribution, le montant distribué aux porteurs de parts au cours d'une année peut excéder le revenu net du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le bénéfice net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année, y compris la distribution de parts supplémentaires au titre de la prime additionnelle de 5 % pour les parts acquises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, cette somme (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI pour l'année, dont la partie imposable a été désignée par le FPI à l'égard du porteur de parts), sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts, et ce dernier réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs de parts. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de la Loi de l'impôt, sauf en ce qui concerne les retenues à la source pour les non-résidents, avoir été reçu par les porteurs de parts à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéfice, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés. Le porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens attribué à ce terme dans la

Loi de l'impôt) pourrait également devoir payer un impôt remboursable additionnel de 6 $\frac{2}{3}$  % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

Le coût des parts acquises au moyen du réinvestissement des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions correspond au montant de ce réinvestissement. Il n'y aura pas d'augmentation ni de diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts d'un porteur en conséquence de la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions entraînera une réduction par part du prix de base rajusté pour le porteur de parts.

Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts d'un porteur, lorsqu'une part est acquise, dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions ou autrement, le porteur doit établir la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts lui appartenant à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment en cause.

Certains dividendes imposables que les particuliers reçoivent de la part d'une société résidant au Canada seront admissibles à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont faites; entre autres conditions, le dividende doit être versé par prélèvement sur le revenu assujéti à l'impôt au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit d'impôt pourrait également s'appliquer aux distributions faites par le FPI qui sont effectuées par prélèvement sur les dividendes imposables admissibles que lui verse une société résidant au Canada, dans la mesure où le FPI fait la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable admissible soit réputé reçu par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse le dividende fasse la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable soit traité comme un dividende admissible.

En outre, les sommes dont il est question ci-dessus (y compris les dividendes admissibles) seront généralement prises en compte dans la détermination de l'impôt minimum de remplacement que doit payer, le cas échéant, un porteur de parts qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la Loi de l'impôt.

#### Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition revenant au porteur de parts est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les montants devant par ailleurs être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts et le montant de tout gain en capital net imposable que le FPI a désigné à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts peut en général être déduite uniquement des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Lorsqu'un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de tout dividende reçu par le FPI que ce dernier a désigné comme un dividende reçu par le porteur de parts, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 6 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

En général, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou un certain type de fiducie, qui est désigné comme dividendes imposables ou comme gains en capital nets réalisés, et les gains en capital

réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

## **Statut du FPI**

### *Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement*

Le FPI a choisi d'être une « fiducie de fonds commun de placement » dès la date de son établissement et dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose que le FPI continuera d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.

Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit demeurer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres choses, restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations pour le FPI; ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et en (ii). Le FPI doit aussi compter au moins 150 porteurs de parts détenant au moins un bloc de parts (100 parts si la juste valeur marchande d'une part est inférieure à 25 \$) du FPI dont le placement auprès du public est autorisé, et chacun de ces porteurs de parts doit détenir des parts ayant une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$.

Dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose également que le FPI n'est pas établi ni maintenu principalement au profit de non-résidents. Les conseillers juridiques sont d'avis que les hypothèses susmentionnées sont raisonnables compte tenu des déclarations du FPI, des modalités de la convention de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts et de débentures par des non-résidents qui sont stipulées dans la convention de fiducie et dans l'acte de fiducie.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales exposées aux présentes seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes. Plus particulièrement, si le FPI cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, il pourrait être redevable d'un impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir une incidence fiscale défavorable pour certains porteurs de parts.

### *Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu*

Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») a annoncé des propositions ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »). En outre, le 15 décembre 2006, le ministre a publié des précisions concernant la croissance (les « précisions concernant la croissance »), qui définissent les circonstances dans lesquelles une EIPD qui était cotée en bourse le 31 octobre 2006 pourrait être assujettie à l'impôt dans une année d'imposition antérieure à 2011. En règle générale, une EIPD se trouve dans une telle situation lorsque sa croissance est supérieure à la « croissance normale », au sens où l'entendent les précisions concernant la croissance. Le projet de loi C-52, qui intègre les règles relatives aux EIPD (les « modifications visant les EIPD »), a reçu la sanction royale le 22 juin 2007.

### *Nouveau régime fiscal*

Les modifications visant les EIPD modifient le régime fiscal des fiducies de revenu qui sont des EIPD et celui des personnes qui y investissent. Si le FPI devenait assujetti à ce régime (le « régime des EIPD »), il ne pourrait plus déduire quelque partie que ce soit des sommes payables aux porteurs de parts relativement à ses « gains hors portefeuille », qui comprennent ce qui suit : (i) le bénéfice tiré de ses « biens hors portefeuille » (en sus des pertes relatives aux biens hors portefeuille pour l'année d'imposition) et (ii) les gains en capital imposables qu'il a réalisés à la disposition de biens hors portefeuille (en sus des pertes en capital déductibles qu'il a subies à la

disposition de ces biens). À cette fin, sont compris dans les « biens hors portefeuille » : (i) les biens immeubles et réels (ou les avoirs miniers) du FPI situés au Canada si leur juste valeur marchande totale excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI; (ii) des biens que le FPI (ou une personne ou une société de personnes avec laquelle il a un lien de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et (iii) les titres d'une « entité déterminée » si le FPI détient des titres de cette entité dont la juste valeur marchande totale excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée ou si le FPI détient des titres de cette entité qui, compte tenu des titres de toutes les entités affiliées à l'entité déterminée qu'il détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI. Par « entité déterminée », on entend une société résidant au Canada, une fiducie résidant au Canada et une « société de personnes résidant au Canada ». Le terme « titres » s'entend dans son sens large.

Le bénéfice que le FPI ne peut pas déduire en raison du régime des EIPD serait imposé aux termes de ce régime au taux d'imposition général fédéral des sociétés, majoré de 13 % au titre de l'impôt provincial. L'application du régime des EIPD au FPI ne modifierait pas le traitement, aux termes de la Loi de l'impôt, des distributions faites au cours d'une année donnée en sus du bénéfice net du FPI pour l'année.

#### Dates d'entrée en vigueur du nouveau régime fiscal

Il est prévu que les modifications visant les EIPD seront applicables à compter de l'année d'imposition 2007 d'une fiducie sauf si celle-ci aurait été une EIPD le 31 octobre 2006 si la définition de fiducie-EIPD avait alors été en vigueur et s'était appliquée à la fiducie à compter de ce jour-là (l'« exception EIPD existantes »). Les modifications visant les EIPD s'appliqueront aux fiducies visées par l'exception EIPD existantes à compter de l'année d'imposition 2011 ou, si elle est antérieure, la première année d'imposition de la fiducie où la croissance de cette dernière excède ce qui constitue une « croissance normale » d'après les précisions concernant la croissance.

Dans les précisions concernant la croissance, le ministre a indiqué qu'une EIPD ne sera pas considérée comme ayant excédé la « croissance normale » si ses capitaux propres s'accroissent en raison de l'émission de nouveaux capitaux propres, au cours des périodes intermédiaires visées ci-après, d'une somme n'excédant pas 50 millions de dollars ou, s'il est plus élevé, le montant correspondant à la « zone sûre ». Le ministre a ajouté que la zone sûre sera établie par rapport à la capitalisation boursière de l'EIPD à la clôture des marchés le 31 octobre 2006. La capitalisation boursière est établie en fonction de la valeur des unités de l'EIPD transigées publiquement qui sont émises et en circulation (la « capitalisation boursière »). Pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre 2006 jusqu'à la fin de 2007 (la « période de référence initiale »), la zone sûre d'une EIPD correspondra à la somme représentant 40 % de la capitalisation boursière. La zone sûre d'une EIPD pour chacune des années civiles 2008 à 2010 correspondra à la somme représentant 20 % de la capitalisation boursière. Les sommes annuelles correspondant à la zone sûre sont cumulatives, alors que les sommes de 50 millions de dollars ne le sont pas. À ces fins, sont comprises parmi les nouveaux capitaux propres les unités et les dettes qui sont convertibles en unités.

Après la réalisation du présent placement, le FPI dépassera la « croissance normale » déterminée suivant les précisions concernant la croissance; le régime des EIPD s'appliquera donc au FPI, à moins que celui-ci ne puisse bénéficier de l'exception FPI.

#### Exception FPI

Le nouveau régime fiscal ne s'applique pas aux FPI qui remplissent certains critères précis liés à la nature de leur revenu et de leurs placements. Plus particulièrement, pour être dispensé de l'application des modifications visant les EIPD (l'« exception FPI ») pour une année d'imposition donnée, le FPI doit remplir les conditions suivantes : (i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'il détient au cours de l'année sont des « biens admissibles de FPI », (ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts, gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels; dividendes et redevances, (iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », dans la mesure où ils proviennent de tels biens situés au Canada; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels situés au Canada et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels situés au Canada et (iv) la juste

valeur marchande totale des biens qu'il détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel situé au Canada, une somme, ou, de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

Les « biens admissibles de FPI » s'entendent notamment des biens détenus par le FPI qui sont : des « biens immeubles ou réels » situés au Canada; des titres de toute « entité déterminée » qui tire la totalité ou la quasi-totalité de son revenu de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, y compris des biens immeubles ou réels que la fiducie, ou une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, détient avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes; des titres d'une « entité déterminée » qui ne détient aucun autre bien que le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie (y compris des biens immeubles ou réels que la fiducie détient avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes) et des biens qui sont accessoires à l'activité du FPI qui consiste (i) à tirer un revenu de la location de « biens immeubles ou réels » ou (ii) à réaliser des gains en capital à la disposition de tels biens. En outre, les « biens immeubles ou réels » comprennent un titre d'une fiducie qui remplit (ou d'une autre société ou société de personnes qui, si elle était une fiducie, remplirait) les critères de l'exception FPI. Selon cette règle de transparence, l'exception FPI s'applique au FPI si celui-ci détient ses immeubles canadiens indirectement par l'entremise d'une entité intermédiaire.

Si l'exception FPI ne s'applique pas au FPI à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels le FPI ne pourra plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devra payer des impôts additionnels) auront dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions d'encaisse autrement effectuées par le FPI.

Le FPI continuera de suivre l'évolution de la situation dans ce domaine.

## **Imposition du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, le FPI est assujéti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est payée au porteur de parts dans l'année par le FPI ou si le porteur de parts a le droit, au cours de l'année, d'exiger le paiement de cette somme.

Le revenu du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt peut comprendre le revenu provenant de la location de ses immeubles locatifs, le revenu qui lui est payable par d'autres fiducies dans lesquelles le FPI détient une participation bénéficiaire, les dividendes reçus de sociétés dont il détient des actions et tous gains en capital imposables ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition qu'il fait d'immeubles.

Dans le calcul de son revenu pour les besoins de la Loi de l'impôt, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des débentures ou des parts, établis au pro rata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

La convention de fiducie prévoit que, à la dernière date de distribution d'une année d'imposition, la totalité du bénéfice du FPI (à l'exception des gains en capital nets imposables et du revenu de récupération net), déduction faite des distributions du bénéfice du FPI effectuées pour l'année en cause par le FPI, doit être payé aux porteurs de parts et que les gains en capital nets imposables et le revenu de récupération net du FPI doivent être payés à la dernière date de

distribution de l'année d'imposition. La convention de fiducie prévoit en outre que le FPI déduira, aux fins de l'impôt, la somme maximale pouvant être déduite, sauf si les fiduciaires en décident autrement avant la fin de l'année d'imposition en cause. Étant donné que les sommes dont il est fait état ci-dessus payées aux porteurs de parts au cours d'une année peuvent être déduites du revenu du FPI, le FPI ne devrait généralement pas être assujéti à l'impôt sur le revenu à l'égard de son bénéfice et de ses gains en capital nets imposables aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt.

La Loi de l'impôt prévoit un impôt spécial, l'impôt prévu à la partie XII.2, sur le revenu de distribution (notamment le revenu provenant de biens immobiliers situés au Canada) de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires étrangers ou assimilés (notamment des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie au cours d'une année d'imposition donnée si elle est une fiducie de fonds commun de placement tout au long de cette année d'imposition. En conséquence, à la condition que le FPI ait le statut de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition donnée, il ne sera pas assujéti à l'impôt spécial au cours de cette année d'imposition.

## **FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES DE PLACEMENT**

*Un placement dans les débetures est assujéti à certains risques et à certaines incidences de placement. Les investisseurs devraient examiner attentivement, compte tenu de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.*

### **Facteurs de risque liés aux activités 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 deux zones géographiques 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 du contexte 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 aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI aura une participation aurait 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 dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI aura une participation, y compris 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 dépenses 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 sa situation financière.

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

Le FPI est exposé aux risques liés au financement par emprunt, y compris le risque que des emprunts hypothécaires en place garantis par ses immeubles ne puissent 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 essaiera de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires de ses immeubles par rapport au moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée.

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

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles du FPI, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que le FPI parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si le FPI n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution.

### Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le FPI doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant du Canada que de l'étranger) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront 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 aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux 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 au titre du service de la dette.

### Acquisitions

Le plan d'affaires du FPI vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location efficaces des immeubles acquis. Si le FPI n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra le FPI grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que le FPI sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

### Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour maintenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses en immobilisations considérables. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants ni qu'il obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir des immeubles, les financer ou les refinancer, ou financer ses frais d'exploitation. En outre, en raison des restrictions sur la création de dettes qui sont imposées au FPI dans la convention de fiducie, ce dernier pourrait ne pas être en mesure de prélever des sommes sur ses facilités de crédit. Le fait, pour le FPI, de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution.

### Dépendance à l'égard du personnel clé

La direction du FPI dépend des services rendus par certains membres du personnel clé, dont M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI. Le départ de tout membre du personnel clé pourrait avoir un effet défavorable important sur le 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, ses membres de la direction et les personnes avec lesquelles il 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 par le FPI des modalités d'une convention conclue par celui-ci avec un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant, avec le groupe Dallaire ou avec un membre du même groupe que celui-ci, ou avec une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant, peut être adoptée par la majorité des fiduciaires indépendants uniquement.

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 et des opérations d'importance et de s'abstenir de voter à cet égard. Le FPI a conclu avec la société par actions et les sociétés de personnes constituant le groupe Dallaire et MM. Michel Dallaire et Alain Dallaire, une convention de non-concurrence qui permet de résoudre certains conflits d'intérêts potentiels.

### Pertes générales non assurées

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

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et les emprunteurs pourraient ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient l'encaisse disponible aux fins de distribution.

#### Réglementation gouvernementale

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

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. Aux termes 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 travaux connexes 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 la capacité du propriétaire de 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 ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, le FPI n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le FPI.

#### Restrictions relatives aux activités

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

#### Financement par emprunt

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée considérable composée essentiellement de créances hypothécaires et de dettes contractées aux termes de ses facilités de crédit. Le FPI prévoit financer sa stratégie de croissance, y compris ses acquisitions et ses projets d'aménagement, au moyen de son fonds de roulement et de ses liquidités, notamment ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation, de dettes additionnelles et de titres de créance ou de titres de participation vendus dans le cadre d'opérations de gré à gré ou sur les marchés publics. Même si le FPI est d'avis que cela soit improbable, il pourrait être incapable de renégocier les modalités de remboursement de ces dettes à des taux avantageux. En outre, les modalités dont les dettes du FPI sont assorties contiennent habituellement des dispositions usuelles qui, advenant un cas de défaut, rapprochent les délais de remboursement des sommes dues et limitent le montant des distributions que le FPI peut effectuer. En conséquence, s'il survient un cas de défaut aux termes de ces modalités, le FPI pourrait avoir de la difficulté à effectuer des distributions.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie suffisants de son exploitation pour satisfaire ses besoins en matière de versement d'intérêt ou de remboursement de capital. Il pourrait être obligé de tenter de renégocier de telles modalités ou de réunir des capitaux supplémentaires, que ce soit dans le cadre d'un financement par emprunt ou par capitaux propres ou autrement. En outre, le FPI court le risque que l'une de ses dettes existantes ne puisse pas être refinancée à l'échéance ou que les modalités d'un tel refinancement ne puissent pas être aussi avantageuses que celles de ses dettes existantes.

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

### Cours

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débetures. Le FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des débetures et des parts devant être émises à la conversion des débetures. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des débetures. Si un tel marché n'est pas créé ou maintenu, les cours des débetures pourraient fléchir.

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 l'actif immobilier du fonds. En conséquence, il se pourrait que les parts se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du fonds ou de leur valeur effective subséquente.

Le cours auquel les débetures se négocieront dépendra de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des débetures, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation de titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives d'avenir du FPI.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué sera tributaire de nombreux facteurs, notamment du rendement financier du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt, de ses dettes, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

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

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acquéreurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer une somme fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que la réduction ou la suspension d'une distribution réduise le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

### Subordination des parts et des débetures

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

### Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle

L'éventualité que les porteurs de débetures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débetures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débetures sont des obligations non garanties du FPI et sont subordonnées, quant au droit de paiement, à toutes les dettes de premier rang actuelles et futures du FPI (au sens attribué à ce terme dans la convention de fiducie). Par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide son actif ou effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débetures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat de l'actif ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures alors en circulation. Les débetures sont également, dans les faits, subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales du FPI, sauf si le FPI est un créancier de ces filiales qui est au moins de rang égal à ces autres créanciers. L'acte de fiducie n'interdit pas au FPI ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions, ni ne leur impose de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut (au sens attribué à ce terme dans la convention de fiducie) s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce cas de défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débetures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait le FPI.

### Conversion après certaines opérations

À la suite de certaines opérations, chaque débenture deviendra convertible en titres, en espèces ou en d'autres biens de la sorte et de la valeur que pouvait recevoir un porteur de parts à la conversion de la débenture immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures dans l'avenir. Par exemple, si le FPI était acquis dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en des titres dont la valeur dépendrait des perspectives d'avenir du FPI et d'autres facteurs.

### Liquidités disponibles

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 pour faire face à ses obligations à ce titre.

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

### Responsabilité des porteurs de parts

La convention de fiducie stipule qu'aucun porteur de parts ou rentier dans le cadre 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 (y compris la totalité des emprunts hypothécaires et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, d'autres actes créant une obligation importante pour le FPI)

doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni 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 aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

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

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

Des réclamations peuvent être faites contre le FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts soit engagée à cet égard aux termes des lois du Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent 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 par prélèvement sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle devrait néanmoins offrir 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 dans l'intérêt des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI. Les fiduciaires feront en sorte que, dans la mesure du possible et selon des modalités qu'ils jugent réalisables, 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.

#### Régime fiscal

Cominar est admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Selon la convention de fiducie, Cominar doit distribuer chaque année tous ses bénéfices distribuables aux porteurs de parts et n'est pas, d'une manière générale, imposée sur ces montants. En vue de maintenir son statut actuel, Cominar doit se conformer à des restrictions spécifiques concernant ses activités et ses investissements. Si ce statut devait être modifié, il pourrait éventuellement y avoir des conséquences significatives et défavorables.

Rien ne garantit que la législation et la réglementation ainsi que les pratiques administratives et en matière de cotisation de l'ARC relativement au traitement des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées d'une manière préjudiciable pour les porteurs de parts. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de

fonds commun de placement pour l'application de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales exprimées dans le présent prospectus simplifié pourraient différer de façon importante et défavorable à certains égards.

Bien que le FPI soit d'avis que toutes les dépenses que ses filiales et lui-même déduiront dans le calcul de leur revenu respectif aux termes de la Loi de l'impôt seront raisonnables et déductibles en conformité avec les dispositions applicables de la Loi de l'impôt, rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou son interprétation ne seront pas modifiées, ou que l'ARC acceptera les dépenses déduites.

Aux termes de la législation actuelle, une fiducie de fonds commun de placement ne peut être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents. Selon l'avant-projet de loi que le ministère des Finances a publié le 16 septembre 2004, une fiducie de revenu perdra son statut de fiducie de fonds commun de placement si, à un moment donné après 2004, la juste valeur marchande de l'ensemble de ses parts qui sont détenues par des non-résidents du Canada, ou par des sociétés de personnes qui ne sont pas des « sociétés de personnes canadiennes » pour l'application de la Loi de l'impôt, représente plus de 50 % de la juste valeur marchande globale de toutes ses parts émises et en circulation lorsque plus de 10 % (selon la juste valeur marchande) des biens de cette fiducie constituent des biens canadiens imposables ou certains autres types de biens. Dans ce contexte, une société de personnes ne sera admissible en tant que « société de personnes canadienne » à un moment donné que si tous ses membres sont alors des résidents du Canada. L'avant-projet de loi ne prévoit aucun moyen pour remédier à la perte du statut de fiducie de fonds commun de placement. Le 6 décembre 2004, le ministère des Finances a déposé un avis de motion de voies et moyens concernant notamment d'autres modifications touchant les fiducies de fonds commun de placement. Cet avis ne contenait pas les modifications susmentionnées. Dans un communiqué simultané, le ministère des Finances a annoncé que la mise en œuvre des modifications proposées serait suspendue pour permettre des consultations additionnelles avec les parties intéressées. L'avis de motion de voies et moyens publié le 6 décembre 2004 concernant la mise en œuvre des propositions fiscales contenues dans le budget fédéral 2004 ne contenait pas cette dernière proposition, et le ministère des Finances a annoncé, dans un communiqué simultané, que d'autres discussions auraient lieu à cet égard avec le secteur privé.

Après la réalisation du présent placement, le FPI dépassera la « croissance normale » déterminée suivant les précisions concernant la croissance; le régime des EIPD s'appliquera donc au FPI, à moins que celui-ci ne puisse bénéficier de l'exception FPI.

À la date du présent prospectus simplifié, compte tenu de son évaluation des modifications visant les EIPD, la direction du FPI estime que le FPI remplit actuellement et, à tout moment durant l'année d'imposition en cours, a rempli toutes les conditions requises et est admissible à l'exception FPI. Les modifications visant les EIPD ne sont entrées en vigueur que récemment et les autorités fiscales et les tribunaux ont donné peu de directives sur la manière dont ces règles devraient être interprétées. Si l'interprétation que fait la direction de ces règles ne correspond pas à celle des autorités fiscales ou des tribunaux, le FPI ne répondrait pas aux critères donnant droit à l'exception FPI et, en conséquence, le nouveau régime des EIPD s'appliquerait au FPI. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de remplir ces conditions de façon régulière.

Si l'exception FPI ne s'applique pas au FPI à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels le FPI ne pourra plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devra payer des impôts additionnels) auront dès l'année en cause un effet important sur le montant des distributions d'encaisse autrement effectuées par le FPI

### Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre de parts illimité. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions du FPI, du régime d'options d'achat de parts ou de tout autre régime d'intéressement du FPI ou encore à la conversion des débentures et des parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débentures (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) en règlement de l'intérêt sur les débentures. Toute émission de parts pourrait avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts.

### Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts

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

### Distributions d'encaisse non garanties

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

### Nature du placement

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

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des débentures et des parts devant être émises à la conversion des débentures offertes par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte des preneurs fermes. À la date du présent prospectus simplifié, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient dans chaque cas véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

## **VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES**

Les vérificateurs du FPI sont Ernst & Young, s.r.l./S.E.N.C.R.L.

L'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts pour les parts sont Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

Le fiduciaire pour les débentures est la Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

## **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

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

## **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») daté du 2 octobre 2007 relatif à l'émission et à la vente de débetures du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts du FPI portant sur les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2006 et 2005, et sur les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, des résultats et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2006 et 2005. Notre rapport est daté du 2 février 2007 (sauf en ce qui concerne la note 21 b), pour laquelle il est daté du 20 février 2007, et la note 21 c), pour laquelle il est daté du 6 mars 2007).

(signé) Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Comptables agréés  
Québec, Canada  
Le 2 octobre 2007

## **CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS**

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fonds de placement immobilier Cominar (« FPI »), daté du 2 octobre 2007, relatif à l'émission et à la vente de débetures du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus mentionné ci-dessus notre rapport aux fiduciaires du FPI portant sur le bilan consolidé de Acquisitions Cominar au 31 décembre 2006 et sur les états consolidés des résultats, de la quote-part dans les actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date. Notre rapport est daté du 30 mars 2007.

(signé) RSM Richter, S.E.N.C.R.L.  
Comptables agréés  
Montréal (Québec)  
Le 2 octobre 2007

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 2 octobre 2007

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador. Au Québec, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) Michel Dallaire  
Président et chef de la direction

(signé) Michel Berthelot  
Vice-président directeur et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) Robert Després  
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 2 octobre 2007

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador. Au Québec, à notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres faisant l'objet du placement.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Jean-Charles Angers

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Stephen Sender

BMO NESBITT BURNS INC.

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

VALEURS MOBILIÈRES  
DESJARDINS INC.

Par : (signé) Line Rivard

Par : (signé) Mark G. Johnson

Par : (signé) Jacques O. Nadeau

LA CORPORATION CANACCORD CAPITAL

MARCHÉS DES CAPITAUX GENUITY S.E.N.C.

Par : (signé) Ronald A. Rimer

Par : (signé) Daniel Daviau