

*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 ou au bénéfice 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).*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 15 septembre 2009



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

100 000 000 \$

#### Débiteures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D

Le présent prospectus simplifié vise le placement d'un capital global de 100 000 000 \$ de débiteures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D (les « débiteures ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») échéant le 30 septembre 2016, au prix de 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débiteures. Les débiteures portent intérêt au taux annuel de 6,50 %, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 31 mars et 30 septembre de chaque année à compter du 31 mars 2010. Voir la rubrique « Description des débiteures ».

Chaque débenture sera convertible en parts du FPI (les « parts ») au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 septembre 2016 ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débiteures, au prix de conversion de 20,50 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un coefficient de conversion d'environ 48,7805 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débiteures, 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 débiteures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débiteures (ou la date d'émission de leurs débiteures 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 débiteures – Droits de conversion ». Le porteur de débiteures 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 débiteures. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Les débiteures ne pourront être rachetées avant le 30 septembre 2012, sauf en cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (voir la rubrique « Description des débiteures – Option de vente en cas de changement de contrôle »). À compter du 30 septembre 2012 mais avant le 30 septembre 2014, les débiteures 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 ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2014 mais avant le 30 septembre 2016, les débiteures 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 débiteures devant être rachetées ou qui sont échues en émettant des parts aux porteurs de débiteures. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, des parts peuvent être émises au fiduciaire pour les débiteures (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 débiteures. Voir la rubrique « Description des débiteures – Mode de paiement ».

**Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun marché pour la négociation des débiteures. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des débiteures 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 débiteures et des parts devant être émises à la conversion des débiteures. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 2 décembre 2009. Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole CUF.UN. Le 31 août 2009, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 18,09 \$ la part et, le 14 septembre 2009, il était de 18,25 \$.

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 débiteures et les parts devant être émises à la conversion des débiteures ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurées 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 dans le futur, 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 indiqué sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

**Prix : 1 000 \$ par tranche de 1 000 \$  
de capital de débentures**

	Prix d'offre <sup>1)</sup>	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI <sup>2)</sup>
Par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures .....	1 000 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total <sup>3)</sup> .....	100 000 000 \$	3 750 000 \$	96 250 000 \$

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 de surallocation ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 15 000 000 \$ 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 positions de surallocation, le cas échéant. Si l'option de surallocation 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) 115 000 000 \$, 4 312 500 \$ et 110 687 500 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié permet le placement des débentures devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation 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 de surallocation n'a pas été exercée.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximal de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation .....	Option permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global de 15 000 000 \$ de débentures (soit jusqu'à concurrence de 15 % du capital de débentures vendues)	La période d'exercice de l'option de surallocation est indiquée ci-dessus	1 000 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures

La personne qui acquiert des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte en bout de ligne par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale Inc. (la « FBN »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« BMO »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc., La Corporation Canaccord Capital, Blackmont Capital Inc. 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 débentures 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 22 septembre 2009 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 27 octobre 2009. 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, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont chacune une filiale d'une institution financière qui figure 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 14 septembre 2009, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 254,3 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre l'émetteur et les preneurs fermes ».**

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>		<b>Page</b>
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS .....	2	RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES	
ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	2	PRENEURS FERMES .....	25
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	26
AUX PCGR .....	3	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS .....	26
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	3	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	28
GLOSSAIRE .....	5	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
LE FPI .....	9	CANADIENNES .....	29
FAITS RÉCENTS .....	10	FACTEURS DE RISQUE ET INCIDENCES DE	
EMPLOI DU PRODUIT .....	10	PLACEMENT .....	37
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	46
DES PARTS .....	10	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS	
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		REGISTRES ET FIDUCIAIRE POUR LES	
EMPRUNTÉS .....	15	DÉBENTURES .....	46
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	15	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
DESCRIPTION DES DÉBENTURES .....	16	CIVILES .....	46
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES .....	24	CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS .....	C-1
MODE DE PLACEMENT .....	24	ATTESTATION DU FPI .....	A-1
		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 de surallocation 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 souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs. Sans prétendre en faire la liste complète, le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le rendement du capital investi dans les projets d'aménagement et d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt, et l'accès du FPI aux capitaux et aux marchés des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, y compris en raison des facteurs de risque liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme de développement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés, à la réglementation gouvernementale, aux restrictions relatives aux activités et au financement par emprunt. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ». 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 sans réserve 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 sont intégrés dans les présentes par renvoi, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le FPI a recours à certaines mesures non conformes aux PCGR, notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable », les « fonds provenant de l'exploitation » et les « fonds ajustés provenant de l'exploitation » pour évaluer sa performance et sur lesquelles il publie des directives et de l'information. Étant donné que les mesures non conformes aux 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 rubriques aux présentes 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 de réglementation analogues au Canada.** On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 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).

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 17 mars 2009 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états (les « états financiers de 2008 »);
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (le « rapport de gestion de 2008 »);
- (iv) les états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés comparatifs du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009, ainsi que les notes y afférentes (les « états financiers de juin 2009 »);
- (v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009 (le « rapport de gestion de juin 2009 »);
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 31 mars 2009 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui s'est tenue le 20 mai 2009 (la « circulaire »);
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 31 mars 2009 et portant sur le nom *Complexe Jules-Dallaire* (au sens attribué à ce terme dans les présentes) qu'a donné le FPI à un de ses projets immobiliers et sur l'acquisition d'une participation indivise de 5 % dans ce projet par un membre du même groupe que le groupe Dallaire (au sens attribué à ce terme dans les présentes);
- (viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 avril 2009 et portant sur un placement de 4 167 000 parts (4 792 050 parts, compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement);

- (ix) la déclaration de changement important du FPI datée du 17 juin 2009 et portant sur un placement de 3 290 000 parts (3 783 500 parts, compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement);
- (x) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2009 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 fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.**

## GLOSSAIRE

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

« **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.

« **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.

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

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **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 indirecte 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 ».

« **Complexe Jules-Dallaire** » : le grand projet immobilier situé sur le boulevard Laurier, à Québec, dans la province de Québec, qui comptera 17 étages et aura une superficie locative d'environ 396 000 pieds carrés répartie comme suit : environ 100 000 pieds carrés de locaux commerciaux et environ 296 000 pieds carrés de locaux de bureaux. Cet immeuble se nommera le *Complexe Jules-Dallaire*.

« **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, du 15 mai 2007 et du 14 mai 2008, 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 8 septembre 2009 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **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 6,50 % de série D d'un capital de 1 000 \$ 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.

« **débentures convertibles de série C** » : les débentures convertibles subordonnées et non garanties à 5,80 % de série C du FPI.

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

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

« **facilité d'acquisition** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 255 millions de dollars relativement à laquelle certains des prêteurs sont les institutions financières dont six des preneurs fermes, soit la FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux 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** » : un fiduciaire du FPI.

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

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

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

« **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 techniques** » : 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 ».

« **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 ».

« **option de surallocation** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **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.

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

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

« **preneurs fermes** » : la FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc., La Corporation Canaccord Capital, Blackmont Capital Inc. 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 ».

« **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 bénéficiaires, les régimes enregistrés



d'épargne-études et les régimes enregistrés d'épargne-invalidité, ainsi que les comptes d'épargne libre d'impôt, au sens attribué à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt.

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

« *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, de Montréal et d'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 prépondérante et réalise des économies d'échelle importantes dans ce marché. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 215 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 94 sont situés dans la région métropolitaine de Québec, 117 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal et 4 sont situés dans la région d'Ottawa. Le portefeuille compte environ 5,5 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative de plus de 18,5 millions de pieds carrés. En date du 30 juin 2009, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,0 %. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une 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 d'aménagement 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 8 963 897 parts au total (représentant environ 16,4 % des parts émises et en circulation au 14 septembre 2009), 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 195 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 relative aux fonds de placement immobilier. 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 ».

### Information supplémentaire

M. Robert Després, fiduciaire, a été auparavant mais n'est plus administrateur et membre de la direction de Les Mines McWatters Inc. (« McWatters »), qui a déposé, en janvier 2004, un avis de son intention de présenter une proposition à ses créanciers aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. La proposition présentée par McWatters a été acceptée par ses créanciers en juin 2004 et a été ratifiée par la Cour supérieure du Québec en juillet 2004. Les autorités en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, du Manitoba, de l'Ontario et du Québec ont également émis des interdictions d'opérations en 2004 en raison du défaut de McWatters de déposer ses états financiers annuels pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003 et ses états financiers intermédiaires pour les trimestres terminés les 31 mars 2004 et 30 juin 2004. En novembre 2008, McWatters a annoncé que les autorités en valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, du Manitoba, de l'Ontario et du Québec avaient levé

complètement ces interdictions d'opérations. Voir la rubrique « Fiduciaires et membres de la direction » de la notice annuelle et la rubrique « Candidats aux postes de fiduciaires indépendants et autres fiduciaires » de la circulaire.

## **FAITS RÉCENTS**

Le texte qui suit est un résumé des faits importants qui se sont produits dans les activités et les affaires du FPI depuis le 30 juin 2009, dernier jour de la période sur laquelle porte les états financiers de juin 2009 et le rapport de gestion de juin 2009 déposés par le FPI.

1. Le 14 août 2009, le FPI a conclu une convention prévoyant l'acquisition d'un terrain représentant une superficie de 660 000 pieds carrés à aménager, situé tout près de l'autoroute 40, l'une des principales voies de passage du Québec, pour un prix de 9,18 millions de dollars, à régler en numéraire. Cette acquisition demeure assujettie à la réalisation d'un contrôle diligent et à d'autres conditions de clôture usuelles; rien ne garantit que le FPI la réalisera.

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 96 millions de dollars (à environ 110,4 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux débentures émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des débentures sera affecté au remboursement de l'encours de la facilité d'acquisition. La dette contractée aux termes de la facilité d'acquisition a servi à acquérir des immeubles et à financer l'aménagement d'immeubles du FPI; en outre, elle servira à financer des projets d'acquisition et d'aménagement dans le futur.

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 14 septembre 2009, continue de s'établir à 57,6 %, compte tenu des débentures faisant l'objet des présentes, des débentures convertibles de série A, des débentures convertibles de série B et des débentures convertibles de série C. 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 débentures offertes aux termes du présent prospectus simplifié; on peut également la consulter sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [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 14 septembre 2009, il y avait 54 521 948 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, à l'appréciation exclusive des fiduciaires pour ce qui est du mode d'émission, de la contrepartie et des personnes visées, 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 que le FPI 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, du régime de réinvestissement des

dividendes ou d'autres régimes de distribution ou de placement, 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. Dans le cadre d'un placement de parts, le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

### **Restriction à la propriété des non-résidents**

Des non-résidents du Canada (au sens de la Loi de l'impôt) ne peuvent à aucun moment être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts, et les fiduciaires ont informé l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut exiger des déclarations concernant les territoires où résident les véritables propriétaires de parts. Si l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres constate, après avoir obtenu de telles déclarations relatives à la propriété 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 comme équitable et pratique, un avis exigeant qu'ils vendent leurs parts en totalité ou en partie dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre précisé de parts ou fourni à l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada dans ce délai, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres peut, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre les parts en question et, dans l'intervalle, il doit suspendre les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts. En cas de vente, les porteurs de parts visés cessent d'être porteurs de parts et leurs droits sont limités à celui de recevoir le produit net de la vente sur remise des certificats représentant ces parts.

### **Information et rapports**

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés de temps à autre par la 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 diminuer 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 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 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 2009, il y avait 50 695 936 parts en circulation. Au 14 septembre 2009, il y avait 54 521 948 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2009 ont découlé de l'émission de 14 212 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, de l'émission de 28 300 parts par suite de l'exercice d'options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, et de l'émission de 3 783 500 parts dans le cadre du placement réalisé le 8 juillet 2009 (compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation s'y rapportant).

En date du 30 juin 2009, la dette du FPI était d'environ 1 176,1 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Au 14 septembre 2009, la dette du FPI était d'environ 1 116,0 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Depuis le 30 juin 2009, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé principalement de prélèvements effectués sur la facilité d'acquisition afin de financer l'aménagement et l'acquisition d'immeubles, et de la réalisation d'un placement de titres de participation le 8 juillet 2009. Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2008 et le rapport de gestion de 2008 ainsi que dans les états financiers de juin 2009 et le rapport de gestion de juin 2009.

Compte tenu de l'émission des débetures et des événements survenus après le 30 juin 2009, l'encours de la dette du FPI (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts) demeurera stable, à environ 1 116,0 millions de dollars. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

### **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribue 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 reçoivent également, 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.

Le FPI vise à 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 2008, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,113 \$ par part pour les mois de janvier, de février, de mars et d'avril, des distributions de 0,12 \$ par part pour chacun des mois allant de mai à novembre et une distribution de 0,125 \$ par part pour le mois de décembre. Pour l'exercice 2009, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 \$ par part pour chacun des mois allant de janvier à juillet et a annoncé une distribution de 0,12 \$ par part pour le mois d'août, payable le 15 septembre 2009.



## **Report de l'impôt sur les distributions de 2009**

La direction prévoit qu'environ 62 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2009 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 effectives 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 22 septembre 2009), (le « troisième 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 troisième 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 100 000 000 \$ (115 000 000 \$ si l'option de surallocation 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 2016. Elles seront émises uniquement en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de 1 000 \$, et elles porteront intérêt au taux annuel de 6,50 % 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 2010. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture du présent placement jusqu'au 31 mars 2010.

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, des débentures convertibles de série B et des débentures convertibles de série C), 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 débentures qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures, à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 30 septembre 2016 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du rachat des débentures, au prix de conversion de 20,50 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 48,7805 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures sont exercés, le FPI devra émettre 4 878 048 parts supplémentaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et entièrement négociables (5 609 756 parts si l'option de surallocation 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 débentures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débentures qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débentures (ou la date d'émission de leurs débentures 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. Si, au moment de la conversion, le FPI a suspendu les distributions ordinaires, les porteurs de débentures auront le droit de recevoir, en plus du nombre de parts auquel ils ont droit à ce moment, l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt (ou la date d'émission de leurs débentures si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) précédant la date de conversion à la date de conversion.

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). Sous réserve de l'approbation de la TSX, aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question ci-dessus si les porteurs de débentures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débentures 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 débentures 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 débenture 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 débentures ne pourront être rachetées avant le 30 septembre 2012, 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 2012 mais avant le 30 septembre 2014, les débentures 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 ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2014 mais avant le 30 septembre 2016, les débentures pourront être rachetées 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 débentures rachetées par le FPI seront annulées et ne seront pas réémises.

Dans le cas des rachats qui visent moins de la totalité des débentures, le fiduciaire pour les débentures choisira les débentures 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 66⅔ % ou plus des parts en circulation (un « changement de contrôle »), chaque porteur de débentures 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 débentures à un prix égal à 101 % du capital de ces débentures (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 débentures en circulation à la date à laquelle le FPI remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débentures ont été remises aux fins de rachat à la date de l'option de vente, le FPI aura le droit de racheter toutes les débentures restantes à cette date, au prix de l'option de vente. Le FPI doit donner avis de ce rachat au fiduciaire pour les débentures avant la date de l'option de vente et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débentures doit donner cet avis aux porteurs de débentures dont les débentures 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 66⅔ % 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 66⅔ % 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.

### **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 débetures peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débetures. 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 débetures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débetures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada, et ne doit émettre des débetures ou inscrire une cession de débetures 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 débetures 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 débetures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débetures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débetures ou fourni au FPI une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs débetures pour le compte de non-résidents du Canada, le FPI pourra vendre ces débetures, pour le compte de ces porteurs de débetures, 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 débetures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débetures 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 débetures seront émises sous forme d'une ou de plusieurs débetures globales (les « débetures globales ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « dépositaire »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débetures seront représentées sous la forme de débetures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débetures représentées par des débetures globales ne recevront pas de débetures définitives. Les débetures 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 débetures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débetures 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 débetures globales.

Si le dépositaire avise le FPI qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débetures 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 débetures 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 débetures, les propriétaires véritables des débetures alors représentées par les débetures globales recevront des débetures sous forme nominative et définitive (les « débetures 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 2008 et pour la période de 12 mois terminée le 30 juin 2009 en tenant compte de l'émission des débetures et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré.

	<b>Exercice terminé le <u>31 décembre 2008</u></b> (en milliers, sauf les ratios)	<b>Période de 12 mois terminée le <u>30 juin 2009</u></b> (en milliers, sauf les ratios)
Intérêts débiteurs <i>pro forma</i> .....	57 116 \$	63 117 \$
Bénéfice avant intérêts débiteurs <i>pro forma</i> <sup>1)</sup> .....	75 832 \$	82 015 \$
Ratio de couverture par les bénéfices <i>pro forma</i> <sup>2), 3)</sup> .....	1,33 fois	1,30 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.
- 3) Les débetures convertibles ont été considérées en tant que dette aux fins du calcul des ratios de couverture par les bénéfices.

## 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 22 septembre 2009 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 27 octobre 2009, un capital global de 100 000 000 \$ de débetures, pour un produit net total de 96 250 000 \$ revenant au FPI, exclusion faite des frais du présent placement, payables en numéraire au FPI sur livraison des débetures susmentionnées. 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 débetures 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 débetures sont conjointes et non solidaires. Les modalités du présent placement et les prix des débetures 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 débetures, pour une rémunération totale de 3 750 000 \$ payable par le FPI en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des débetures est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence d'un capital global supplémentaire de 15 000 000 \$ de débetures selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de débetures; 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 positions de surallocation, le cas échéant. Le présent prospectus simplifié permet le placement des débetures devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert ultérieur.

La personne qui acquiert des débetures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte en bout de ligne par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des débetures et des parts devant être émises à la conversion des débetures. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 2 décembre 2009.

Selon les instructions générales de l'Autorité des marchés financiers et de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des débetures. 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 débetures 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, à des acquéreurs institutionnels admissibles (au sens attribué au terme *Qualified Institutional Buyers* dans la règle 144A prise en application de la Loi de 1933) aux termes de la 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 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).

## **RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES PRENEURS FERMES**

La FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont chacune une filiale d'une institution financière qui est un prêteur 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 14 septembre 2009, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 254,3 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 1,2 million de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 5,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 113,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 134,2 millions de dollars sur la facilité d'acquisition, à l'égard de laquelle les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 32,3 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 20,9 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 17,0 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC Inc. (à hauteur d'environ 15,7 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 17,0 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 31,3 millions de dollars) sont des filiales. Une tranche d'environ 96,0 millions de dollars aux termes de la facilité d'acquisition sera remboursée au moyen du produit tiré du placement des débetures. Compte tenu du présent placement et de l'emploi du produit net qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 158,3 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 1,2 million de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 5,4 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 113,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 38,2 millions de dollars sur la facilité d'acquisition, à l'égard de laquelle les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 9,3 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 5,9 millions de dollars), RBC

Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 4,8 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC Inc. (à hauteur d'environ 4,4 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 4,8 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 9,0 millions de dollars) sont des filiales. 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 La Corporation Canaccord Capital, Blackmont Capital Inc. 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 que sa partie de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

### Parts

Le tableau suivant présente le détail des émissions de parts que le FPI a effectuées au cours des 12 mois précédant le présent placement, soit la date d'émission, le nombre de parts émises et le prix d'émission.

<u>Date</u>	<u>Type d'émission</u>	<u>Nombre total de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Septembre 2008.....	RRD	26 311	22,16 \$
	Conversion de débetures	22 527	17,40 \$
Octobre 2008 .....	RRD	6 478	19,55 \$
Novembre 2008 .....	RRD	34 080	17,54 \$
Décembre 2008 .....	Exercice d'options	26 000	14,00 \$
	RRD	19 063	14,50 \$
Février 2009 .....	RRD	8 895	15,41 \$
Mars 2009 .....	RRD	9 992	13,08 \$
Avril 2009 .....	Placement	4 792 050	12,00 \$
	RRD	8 202	12,66 \$
Mai 2009 .....	RRD	8 010	13,52 \$
Juin 2009 .....	RRD	7 612	15,13 \$
	Exercice d'options	9 000	14,00 \$
Juillet 2009 .....	Placement	3 783 500	15,20 \$
	RRD	6 872	15,52 \$
	Exercice d'options	1 400	14,00 \$
Août 2009.....	RRD	7 340	16,51 \$
	Exercice d'options	12 800	14,00 \$
Septembre 2009 (jusqu'au 14 septembre 2009) .....	Exercice d'options	14 100	14,00 \$

### Options

Le 19 décembre 2008, le FPI a attribué 1 161 600 options d'achat de parts dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, au prix d'exercice de 15,14 \$. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant le présent placement.

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

**CUF.UN :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Année civile 2008			
Septembre .....	22,90	19,52	1 180 287
Octobre.....	21,46	15,50	1 994 134
Novembre.....	19,69	12,97	1 360 393
Décembre.....	17,00	13,27	1 631 687
Année civile 2009			
Janvier.....	17,30	15,25	1 152 101
Février.....	16,10	12,65	1 736 382
Mars.....	14,06	10,59	1 679 466
Avril.....	13,99	12,09	3 211 982
Mai.....	15,50	13,30	1 865 600
Juin.....	16,83	15,02	3 344 872
Juillet.....	17,06	15,11	2 380 639
Août.....	18,40	15,71	1 919 600
Septembre (jusqu'au 14 septembre 2009).....	18,49	17,11	700 068

Les débetures sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « CUF.DB », « CUF.DB.B » et « CUF.DB.C ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

**CUF.DB :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Septembre .....	130,00	118,28	6 200
Octobre.....	120,87	98,00	2 290
Novembre.....	110,00	76,00	1 930
Décembre.....	98,00	77,29	1 120
Année civile 2009			
Janvier.....	99,99	87,68	4 120
Février.....	98,00	95,00	1 780
Mars.....	95,00	82,00	670
Avril.....	96,00	95,00	1 020
Mai.....	100,90	96,00	5 240
Juin.....	105,00	100,54	12 700
Juillet.....	113,00	101,00	280
Août.....	109,00	104,01	260
Septembre (jusqu'au 14 septembre 2009).....	106,75	103,01	910

**CUF.DB.B :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Septembre .....	97,50	90,50	2 320
Octobre.....	93,95	75,00	6 200
Novembre.....	84,95	74,25	4 650
Décembre.....	78,89	70,00	9 490
Année civile 2009			
Janvier.....	84,90	75,50	13 600
Février.....	83,60	78,00	8 250
Mars.....	82,49	75,00	16 665
Avril.....	83,50	80,00	96 470
Mai.....	96,00	83,99	17 150
Juin.....	96,50	92,50	12 380
Juillet.....	99,00	93,21	8 510
Août.....	100,00	98,00	5 960
Septembre (jusqu'au 14 septembre 2009).....	99,00	97,00	6 185

**CUF.DB.C :**

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2008			
Septembre .....	98,50	91,55	51 220
Octobre.....	93,44	75,00	24 265
Novembre.....	86,00	73,01	20 980
Décembre.....	80,50	72,55	22 180
Année civile 2009			
Janvier.....	87,40	76,00	30 800
Février.....	85,00	80,00	10 568
Mars.....	87,90	80,00	8 620
Avril.....	87,00	78,00	15 830
Mai.....	94,50	86,00	23 605
Juin.....	97,80	93,25	30 270
Juillet.....	99,00	95,00	20 440
Août.....	99,75	98,00	10 610
Septembre (jusqu'au 14 septembre 2009).....	99,40	97,50	6 370

**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 désignée au Canada (ce qui comprend actuellement la TSX), les débetures et les parts acquises conformément aux modalités des débetures seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé (à l'exception des débetures détenues par une fiducie régie par un régime de participation différée aux bénéfices auquel le FPI verse des cotisations, ou par une société avec laquelle le FPI a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt). Le titulaire d'un compte d'épargne libre d'impôt (un « CELI ») qui régit une fiducie détenant des débetures et des parts acquises conformément aux modalités des débetures devra payer une pénalité fiscale dans les circonstances suivantes : (i) s'il a un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt, ou (ii) s'il a une participation notable (au sens de la Loi de l'impôt) dans le FPI ou dans une société, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle le FPI a un lien de dépendance pour l'application 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 (et de parts acquises suivant les modalités des débentures) par un porteur de débentures qui acquiert des débentures aux termes du présent prospectus simplifié. Le présent résumé s'applique à un porteur de débentures qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, 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 croyance 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 relative aux fonds de placement immobilier, 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 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.**

**Les non-résidents 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 titres ou les sommes payées à leur égard seront assujetties aux retenues d'impôt applicables.**

## **Imposition des porteurs de débetures**

### Intérêt sur les débetures

Le porteur de débetures 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. Il pourrait également être tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout l'intérêt (qu'il n'a pas autrement à inclure dans son revenu) qui court ou est réputé courir sur ses débetures jusqu'à la fin de tout « jour anniversaire » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans l'année où les paiements sur les débetures sont reportés, comme il est décrit sous la rubrique « Description des débetures – Subordination ». À cette fin, par « jour anniversaire », on entend le jour qui est un an après la date précédant immédiatement la date d'émission de la débenture, le jour qui revient à intervalles successifs de un an après le jour déterminé précédemment et le jour où il est disposé de la débenture.

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 avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 $\frac{2}{3}$  % 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 débentures pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « – Disposition de débentures ». 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 débentures

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 débentures 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, 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 bénéficiaire, 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 supplémentaire de 6<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs 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.

Le FPI retient les impôts prévus par la Loi de l'impôt et remet les sommes en cause aux autorités fiscales au nom du porteur de parts non résident. **Les porteurs de parts non résidents sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité relativement à l'application possible d'un crédit pour impôt étranger aux retenues d'impôt canadien.**

#### 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 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 antérieurement 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 remboursable supplémentaire 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 est et 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 remplir certaines conditions prescrites, à savoir 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 modalités de la convention de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents qui sont stipulées dans la convention 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. Le 20 décembre 2007, le ministre a publié un projet de modifications des règles relatives aux EIPD (les « modifications techniques »), et un avant-projet de loi a été publié le 14 juillet 2008. Ces modifications techniques visaient à éclaircir certaines questions techniques soulevées par les règles initiales relatives aux EIPD. L'avant-projet de loi publié le 14 juillet 2008 comprenait également un projet de règles concernant la conversion des EIPD. Les modifications techniques ont reçu la sanction royale le 12 mars 2009.

### 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 » (sauf une entité qui répond à certains critères ayant trait à l'actif) 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 de tous les titres d'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 d'un taux établi en fonction du taux d'imposition général provincial des sociétés dans chaque province dans laquelle une EIPD a un établissement permanent, sauf le Québec. Une EIPD ayant un établissement au Québec à un moment quelconque d'une année d'imposition sera assujettie à un impôt québécois à un taux généralement égal au taux d'imposition québécois relatif aux sociétés, et une formule de répartition des affaires fondée sur le revenu brut d'une EIPD et les salaires versés par elle, à l'image de celle qui est utilisée aux fins de la détermination de l'impôt à payer par une société qui a des activités au Québec et hors Québec, s'appliquera pour déterminer l'impôt à payer au Québec par une EIPD qui a, dans une année d'imposition, un établissement à la fois au Québec et hors du Québec. 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.

Le revenu d'une EIPD distribué à des porteurs de parts qui n'est pas déductible par l'EIPD sera considéré comme un dividende payable aux porteurs de parts. Conformément aux modifications visant les EIPD, ces dividendes réputés reçus d'une EIPD seront imposés de la même manière que les dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Aux termes de la Loi de l'impôt, ces dividendes réputés reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le calcul du revenu du particulier pour les besoins de l'impôt et seront assujettis au mécanisme bonifié de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes normalement applicables aux dividendes admissibles reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés reçus par un porteur qui est une société seront généralement déductibles dans le calcul du bénéfice imposable de la société.

Certaines sociétés, y compris des sociétés privées ou des sociétés assujetties (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt) pourraient devoir payer un impôt remboursable de 33 $\frac{1}{3}$  % aux termes de la partie IV de la Loi de l'impôt sur les dividendes reçus ou réputés reçus, dans la mesure où ces dividendes sont déductibles dans le calcul du bénéfice imposable. En règle générale, les distributions qui constituent des remboursements de capital ne sont pas assujetties à cet impôt.

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

Les modifications visant les EIPD sont applicables à compter de l'année d'imposition 2007 d'une fiducie sauf si celle-ci eût 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 relative aux EIPD existantes »). Les modifications visant les EIPD s'appliqueront aux fiducies visées par l'exception relative aux 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. Le 4 décembre 2008, le ministre a annoncé que des changements allaient être apportés aux précisions concernant la croissance afin de permettre à une EIPD de pouvoir utiliser plus tôt, soit dès le 4 décembre 2008, la croissance autorisée annuelle en tant qu'EIPD pour l'année 2009 et l'année 2010. Ces modifications n'ont pas d'incidence sur la croissance autorisée maximale d'une EIPD, mais permettent à cette dernière d'utiliser en une seule année la partie de sa croissance normale autorisée qu'elle n'a pas utilisée en date du 4 décembre 2008 plutôt que de l'échelonner sur les années 2009 et 2010.

Les conseillers juridiques ont été informés que le FPI a dépassé la « croissance normale » déterminée suivant les précisions concernant la croissance; le régime des EIPD s'applique donc au FPI, à moins que celui-ci ne puisse bénéficier de l'exception relative aux fonds de placement immobilier.

#### Exception relative aux fonds de placement immobilier

Le régime des EIPD ne s'applique pas aux fonds de placement immobilier 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 relative aux fonds de placement immobilier ») 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 du 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 »; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels; et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels, et (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'il détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel, une somme d'argent, des dépôts, une créance sur une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, un dépôt auprès d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou, de manière générale, un titre de créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics,

n'est à aucun moment de l'année d'imposition inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

Les « biens admissibles du FPI » s'entendent notamment des biens détenus par le FPI qui sont : des « biens immeubles ou réels »; 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 ou d'une autre entité dont le FPI détient tous les titres (y compris des biens immeubles ou réels que le FPI ou l'autre entité 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 relative aux fonds de placement immobilier. Selon cette règle de transparence, l'exception relative aux fonds de placement immobilier s'applique à un fonds de placement immobilier si celui-ci détient ses immeubles canadiens indirectement par l'entremise d'une entité intermédiaire.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier 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.

## **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 comme 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 parts, établis au prorata 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 bénéficiaire 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 désignés (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 comporte certains risques et certaines considérations d'investissement. Les investisseurs devraient examiner attentivement, à la lumière 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.*

### **Risques reliés aux activités du FPI**

#### *Accès aux capitaux et au financement par emprunt et conjoncture financière mondiale actuelle*

Le secteur immobilier est hautement capitalistique. Le FPI devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles et financer sa stratégie de croissance et les dépenses en immobilisations importantes qu'il engage à l'occasion. Rien ne garantit que le FPI aura accès à des capitaux suffisants (y compris à du financement par emprunt) ni qu'il aura accès à des capitaux (y compris à du financement par emprunt) suivant des modalités favorables, y compris pour financer l'acquisition ou l'aménagement d'immeubles, financer ou refinancer des immeubles ou financer des dépenses d'exploitation. En outre, le FPI pourrait être incapable d'emprunter aux termes de ses facilités de crédit en raison des restrictions sur la création de dettes par le FPI stipulées dans la convention de fiducie. L'incapacité éventuelle du FPI à accéder à des capitaux pourrait avoir une incidence défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et entraîner une diminution des liquidités disponibles aux fins de distribution.

La conjoncture et les faits récents sur le marché, dont les perturbations touchant les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et la détérioration de la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du FPI aux capitaux (y compris au financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. En 2007 et 2008, les marchés du crédit aux États-Unis ont été gravement perturbés par la chute de la valeur des immeubles résidentiels, les défauts et les défaillances sur le marché hypothécaire résidentiel et l'affaissement de la qualité du crédit associé aux titres adossés à des créances hypothécaires. Ces problèmes ont entraîné un ralentissement des opérations sur le marché de l'habitation, une diminution des prix des maisons, des défaillances sur le marché des prêts à la consommation non hypothécaires et une baisse généralisée de la confiance des consommateurs. La situation s'est détériorée et s'est propagée à l'échelle de l'Amérique du Nord et à l'échelle mondiale en 2008 et elle se poursuit en 2009, ce qui a provoqué une perte de confiance envers les marchés du crédit et les marchés financiers mondiaux et entraîné la chute de banques, d'institutions financières et de compagnies d'assurance d'envergure et l'intervention des gouvernements. Cette situation s'est traduite par une augmentation de la volatilité, une baisse des liquidités, un accroissement des écarts de taux d'intérêt, un manque de transparence des prix, une hausse des pertes sur créances et un resserrement du crédit. Malgré les diverses mesures instaurées par les gouvernements, les inquiétudes au sujet de la situation générale des marchés financiers, des instruments financiers, des banques, des banques d'investissement, des compagnies d'assurance et d'autres institutions financières ont fait en sorte que les marchés du crédit ont continué de se détériorer et ont provoqué une baisse importante des marchés boursiers. En outre, une incertitude considérable entoure la durée de la situation actuelle et la détérioration de celle-ci.

Ces perturbations sans précédent sur les marchés du crédit et les marchés financiers ont eu une incidence défavorable importante sur de nombreuses institutions financières et ont restreint l'accès aux capitaux et au crédit pour beaucoup d'entités. En raison de ces perturbations, il pourrait notamment être plus difficile ou plus coûteux pour le FPI d'obtenir des capitaux ou du financement par emprunt pour son exploitation. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités raisonnables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, de même que sur son programme d'acquisition et d'aménagement.

#### Financement par emprunt

Le FPI a et continuera d'avoir une dette consolidée importante composée principalement d'emprunts hypothécaires et de la dette contractée aux termes de sa facilité d'acquisition. Le FPI entend 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, y compris ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, d'emprunts supplémentaires et de la vente de titres de participation ou d'emprunt dans le cadre de placements publics ou privés. Le FPI pourrait être incapable de renégocier les modalités de remboursement de sa dette existante selon des taux favorables, surtout à la lumière des perturbations qui touchent actuellement les marchés du crédit internationaux et régionaux et d'autres systèmes financiers et de la détérioration de la conjoncture économique mondiale et régionale. Par ailleurs, les modalités de la dette du FPI incluent des dispositions habituelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme et restreignent les distributions que peut faire le FPI. Par conséquent, s'il survient un cas de défaut aux termes de la dette ou si la dette ne peut être renouvelée à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt, ou d'émettre d'autres titres de participation. La facilité d'acquisition arrive à échéance le 19 juin 2010, et une tranche d'environ 98,3 millions de dollars de la dette garantie du FPI arrive à échéance en 2010. À la date du présent prospectus simplifié, le FPI a renouvelé ou refinancé la totalité de sa dette garantie échéant en 2009.

Le FPI est exposé au risque que ses dettes existantes ne puissent être refinancées à l'échéance ou ne puissent l'être selon des modalités aussi favorables que leurs modalités existantes.

#### 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. On considère actuellement que le Canada est en récession. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans trois 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 détiendra un intérêt pourraient avoir une incidence défavorable sur le revenu du FPI et le bénéfice distribuable. En cas de défaut d'un locataire, il se pourrait que l'exercice des droits à titre de locateur soit retardé ou limité et que le FPI doive engager des dépenses importantes pour protéger son investissement. De nombreux facteurs auront une incidence sur l'aptitude à louer la superficie inoccupée des immeubles dans lesquels le FPI détiendra un intérêt, 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 la situation financière du FPI.

Certaines dépenses importantes, incluant les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, le coût des assurances et les charges connexes, doivent être faites pendant tout le temps qu'un bien immobilier est détenu, peu importe que le bien immobilier produise ou non des revenus. Si le FPI n'est pas en mesure d'honorer ses versements hypothécaires sur un bien immobilier, il pourrait subir une perte du fait que le créancier hypothécaire exerce ses recours hypothécaires.

Les investissements immobiliers sont généralement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande et l'intérêt perçu pour ce type d'investissement. Ce manque de liquidité 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 de la dette, y compris le risque que des financements hypothécaires en place garantis par les immeubles du FPI ne puissent éventuellement être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. Afin de réduire ce risque au minimum, le FPI essaie de structurer de façon appropriée l'échelonnement de la reconduction des baux des principaux locataires 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 à courir des baux. Toutefois, l'exercice de ces droits de résiliation comporte généralement une pénalité pour le locataire; de plus, la superficie totale du portefeuille qui y est exposée 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 les liquidités disponibles 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 canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront dans l'avenir être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le FPI. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles du FPI, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti le FPI ou sont assujettis à des conditions 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.



### 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 les liquidités disponibles 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.

### Programme d'aménagement

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

### 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 les sociétés par actions et les sociétés de personnes constituant le groupe Dallaire, ainsi qu'avec 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, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Le FPI a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions, 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 les liquidités disponibles 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 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 à vendre un immeuble ou à emprunter sur la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers 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.

## **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 dépendra de nombreux facteurs, notamment, la conjoncture financière mondiale actuelle et les perturbations sur le marché, le rendement financier du FPI, ses engagements et obligations relatifs à la dette, ses besoins en matière de fonds de roulement et ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait se détériorer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien 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 nombre de parts émises et en circulation, le ratio dividendes/bénéfice du FPI et le rendement annuel des parts sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être 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 débentures 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 intenté contre les biens personnels d'un porteur de parts ou d'un rentier en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation du FPI ou des fiduciaires. L'intention est que seul l'actif du FPI puisse faire l'objet de procédures de saisie ou d'exécution.

La convention de fiducie stipule en outre que certains actes signés par le FPI (y compris la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation 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'hypothèques 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

Le FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement pour les besoins de l'impôt sur le revenu. Selon la convention de fiducie, le FPI doit distribuer chaque année tout son bénéfice distribuable aux porteurs de parts et n'est pas, d'une manière générale, imposé sur ces montants. En vue de maintenir son statut actuel, le FPI doit se conformer à des restrictions spécifiques concernant ses activités et ses investissements. Si le FPI devait cesser d'être admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement, cela pourrait entraîner 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 aux 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

certain types de biens canadiens imposables ou certains autres types de biens. Dans ce contexte, une société de personnes ne serait 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.

Le FPI a dépassé la « croissance normale » déterminée suivant les précisions concernant la croissance; le régime des EIPD s'applique donc au FPI, à moins que celui-ci ne puisse bénéficier de l'exception relative aux fonds de placement immobilier.

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 relative aux fonds de placement immobilier. Les modifications visant les EIPD ne sont entrées en vigueur que récemment et les autorités fiscales et les tribunaux n'ont pas donné de directives précises 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 relative aux fonds de placement immobilier 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 relative aux fonds de placement immobilier 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 de liquidités autrement effectuées par le FPI.

### Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires peuvent également, à leur appréciation, émettre des parts supplémentaires à l'occasion. Les porteurs de parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription. Des parts supplémentaires pourraient également être émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions du FPI ou d'autres régimes de placement, du régime d'options d'achat de parts ou de tout autre régime d'intéressement du FPI ou encore à la conversion des débetures et des parts pouvant être émises au fiduciaire pour les débetures (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) en règlement de l'intérêt sur les débetures convertibles. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts et un effet défavorable sur le cours des 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 débetures et, par conséquent, avoir une incidence sur leur liquidité et leur valeur marchande.

#### Distributions de liquidités non garanties

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, rien ne garantit qu'il le fera. Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et 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 les 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 de liquidités à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

#### Nature du placement

Les porteurs de parts 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'intenter 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 débetures faisant l'objet du présent placement 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 DÉBETURES**

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

## CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le «FPI») daté du 15 septembre 2009 relatif à l'émission et à la vente de débentures 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 2008 et 2007, et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie de chacun des exercices compris dans la période de deux ans terminée le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 11 février 2009 (le 12 février 2009 pour la note 24 d)).

(signé) Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.<sup>1</sup>

Comptables agréés  
Québec, Canada  
Le 15 septembre 2009

---

<sup>1</sup> CA auditeur permis n° 10845



## ATTESTATION DU FPI

Fait le 15 septembre 2009

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

### 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 15 septembre 2009

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

FINANCIÈRE BANQUE  
NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Derek Dermott

RBC DOMINION  
VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Jean-Charles Angers

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mathieu Cardinal

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Mark G. Johnson

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Stephen Sender

LA CORPORATION CANACCORD CAPITAL

Par : (signé) Mark Edwards

BLACKMONT CAPITAL INC.

Par : (signé) James E. Lorimer

MARCHÉS DES CAPITAUX  
GENUITY S.E.N.C.

Par : (signé) Marc Fredette