

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs 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.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 12 octobre 2011



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

100 018 000 \$

4 652 000 parts

Le présent prospectus simplifié porte sur le placement de 4 652 000 parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») au prix de 21,50 \$ par part. 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 parts 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.**

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « CUF.UN ». La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts visées par le présent prospectus simplifié (y compris les parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation). L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 décembre 2011. Le 28 septembre 2011, dernier jour de bourse avant la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts à la TSX était de 21,95 \$ et, le 11 octobre 2011, dernier jour de bourse avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des parts à la TSX était de 20,99 \$.

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 de liquidités et la somme réellement distribuée dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions de liquidités, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

Le rendement après impôt des parts acquises par les porteurs de parts qui sont assujéti à l'impôt sur le revenu canadien et qui sont des résidents du Canada 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 qui n'est pas 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 parts seront des placements admissibles comme il est prévu sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Prix : 21,50 \$ la part

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI ²⁾
Par part	21,50 \$	0,86 \$	20,64 \$
Total ³⁾	100 018 000 \$	4 000 720 \$	96 017 280 \$

Notes :

- 1) Les modalités du présent placement et le prix des parts 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 de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 697 800 parts supplémentaires selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30^e 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 respectivement (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) 115 020 700 \$, 4 600 828 \$ et 110 419 872 \$. Le présent prospectus simplifié permet le placement des parts 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.

La personne qui acquiert des parts visées par l'option de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions effectuées sur le marché secondaire.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximums de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation.....	Option permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 697 800 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues)	La période d'exercice de l'option de surallocation est indiquée ci-dessus	21,50 \$ la part

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., Corporation Canaccord Genuity et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée (collectivement, les « preneurs fermes »). Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, 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 parts. 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 représentant les parts seront disponibles aux fins de livraison à la date de clôture, qui devrait avoir lieu vers le 20 octobre 2011 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 23 novembre 2011.

La FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc. sont des filiales d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens de la législation sur les valeurs mobilières applicable. Au 11 octobre 2011, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 295,2 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre l'émetteur et les preneurs fermes ».

TABLE DES MATIÈRES

Page	Page		
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS.....	2	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	16
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	17
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES		ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE	
AUX PCGR.....	3	PLACEMENT.....	19
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES	
GLOSSAIRE.....	5	CANADIENNES.....	20
LE FPI.....	8	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS	
FAITS RÉCENTS.....	8	D'INVESTISSEMENT.....	27
EMPLOI DU PRODUIT.....	9	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	35
CONVENTION DE FIDUCIE ET DESCRIPTION		AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT	
DES PARTS.....	9	CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	35
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS		DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX		CIVILES.....	35
EMPRUNTÉS.....	13	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR.....	C-1
POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....	14	CONSENTEMENT DES ANCIENS	
MODE DE PLACEMENT.....	14	AUDITEURS.....	C-2
RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES PRENEURS		ATTESTATION DU FPI.....	A-1
FERMES.....	16	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 l'acquisition et l'aménagement d'immeubles du FPI, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt, 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, à l'acquisition et à l'aménagement d'immeubles, 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 dans 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 provenant de l'exploitation ajustés » 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 mobilières ou d'autorités de réglementation analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151) ou sur le site Internet de SEDAR au www.sedar.com.

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

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 30 mars 2011 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés audités comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur sur ces états (les « états financiers de 2010 »), de même que le rapport de l'auditeur sur les états financiers consolidés audités du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009;
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 (le « rapport de gestion de 2010 »);
- (iv) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2011, ainsi que les notes y afférentes (les « états financiers de juin 2011 »);
- (v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2011 (le « rapport de gestion de juin 2011 »);
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 30 mars 2011 en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui s'est tenue le 17 mai 2011;
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 30 septembre 2011 et portant sur le présent placement.

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

GLOSSAIRE

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

« **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.

« **CELI** » : un compte d'épargne libre d'impôt, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

« **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.

« **Complexe Jules-Dallaire** » : le grand complexe immobilier situé sur le boulevard Laurier, à Québec, dans la province de Québec, qui porte le nom de *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, du 14 mai 2008 et du 18 mai 2010, 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.

« **convention de prise ferme** » : la convention datée du 4 octobre 2011 intervenue entre le FPI et les preneurs fermes.

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

« **déventures** » : collectivement, les déventures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A, à 5,70 % de série B, à 5,80 % de série C, à 6,50 % de série D et à 5,75 % de série E du FPI.

« **EIPD** » : une fiducie qui est une entité intermédiaire de placement déterminée.

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

« **facilité d'acquisition** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 185,8 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 les 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, ainsi que leurs conjoints respectifs les fiducies connexes.

« **FBN** » : la 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 du même groupe que celui-ci, 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.

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

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

« **IFRS** » : les principes comptables généralement reconnus qui sont établis d'après les Normes internationales d'information financière, telles qu'elles sont adoptées par l'International Accounting Standards Board, et qui sont appliqués par le Conseil des normes comptables de l'Institut Canadien des Comptables Agréés comme étant les principes comptables généralement reconnus du Canada pour les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

« **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*, dans sa version modifiée.

« **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.

« **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 correspondant 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 qui sont décrits et promulgués par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, tels qu'ils sont applicables à la date à laquelle tout calcul est fait sur la base des PCGR et qui sont les IFRS pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

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

« **preneurs fermes** » : la FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Corporation Canaccord Genuity et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée.

« **propositions du 16 décembre 2010** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Exception relative aux fiducies de placement immobilier ».

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances du 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** » ou « **RRD** » : le régime de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » de la notice annuelle.

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

« **règles relatives aux EIPD** » : les dispositions de la Loi de l'impôt qui portent sur l'imposition des EIPD et de leurs porteurs de parts.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

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.

Le FPI cherche : (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés dans les régions métropolitaines de Québec, de Montréal et d'Ottawa ainsi que dans les provinces de l'Atlantique; 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 269 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 95 sont situés dans la région métropolitaine de Québec, 136 sont situés dans la région métropolitaine de Montréal, 4 sont situés dans la région métropolitaine d'Ottawa et 34 sont situés dans les provinces de l'Atlantique. Le portefeuille compte environ 6,7 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 3,1 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 11,2 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative de plus de 21,0 millions de pieds carrés. En date du 30 juin 2011, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 93,7 %. 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 tirer parti d'occasions d'acquisition et d'aménagement permettant la réalisation d'économies d'échelle qui bénéficieront aux locataires et au FPI, sous forme d'importantes économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Dans le but d'atteindre ses objectifs de croissance dans l'avenir, le FPI pourrait tenter de réaliser des acquisitions ailleurs que dans les régions métropolitaines de Québec, de Montréal et d'Ottawa et les provinces de l'Atlantique.

Le groupe Dallaire est directement ou indirectement propriétaire de 8 982 493 parts au total (représentant environ 14 % des parts émises et en circulation au 11 octobre 2011), 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 un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement environ 220 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 règles relatives aux 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 fiducies de placement immobilier. La direction a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour que le FPI continue de remplir ces conditions de façon régulière. Voir les rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Application des règles relatives aux EIPD » et « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un résumé des acquisitions d'immeubles et des autres faits importants qui se sont produits dans les activités et les affaires du FPI depuis le 30 juin 2011, dernier jour de la période sur laquelle porte les états financiers de juin 2011 et le rapport de gestion de juin 2011 déposés par le FPI.

1. Le 30 septembre 2011, le FPI a réalisé l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 43 000 pieds carrés situé à Blainville, au Québec. Le prix d'achat d'environ 3,4 millions de dollars a été réglé comme suit : une tranche de 2,6 millions de dollars a été réglée au comptant et une tranche de 0,8 million de dollars représente le solde du prix de vente. Le taux d'occupation de cet immeuble est actuellement de 100 %.
2. Le FPI a terminé la construction de la phase I du Complexe Jules-Dallaire. Conformément aux exigences applicables en matière de zonage et aux approbations obtenues auprès de la ville de Québec, la phase II du Complexe Jules-Dallaire comprendra 13 niveaux de locaux à bureaux (dont 3 ont été construits en même temps que l'aménagement de la phase I) et 15 niveaux de locaux d'habitation. Le FPI tente actuellement de trouver le meilleur moyen d'aménager la phase II, ce qui inclut la possibilité de former un autre partenariat avec la famille Dallaire.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 95,7 millions de dollars (à environ 110,1 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des parts 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.

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 pro forma du FPI en date du 11 octobre 2011, diminuera pour s'établir à 50,5 %, compte tenu des débetures. 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 parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié; on peut également la consulter par voie électronique au www.sedar.com.

Parts

Les participations dans le FPI constituent une seule catégorie de parts. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Le FPI peut émettre un nombre illimité de parts. Au 11 octobre 2011, il y avait 64 111 572 parts en circulation. Aucune part n'est privilégiée ou prioritaire par rapport à une autre. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de tout actif du FPI. Chaque part confère une voix pouvant être exprimée à toute assemblée des porteurs de parts ainsi que le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI et, si la distribution de la totalité des biens du FPI était nécessaire, au partage 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 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 en valeurs mobilières applicable ainsi qu'aux règles prescrites aux termes des politiques des bourses ou des autorités de réglementation applicables. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens de la législation provinciale canadienne en valeurs mobilières et doit être effectué conformément aux exigences applicables de celle-ci. Un porteur de parts n'a en aucun temps le droit d'exiger du FPI qu'il rachète ses parts.

Offres publiques d'achat

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 auditeurs 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 actifs du FPI, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI qui est approuvée par les fiduciaires, et pour exiger la distribution de tous les biens du FPI. Des assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement pour l'élection des fiduciaires (sauf les fiduciaires du groupe Dallaire, tant que le groupe Dallaire détient au moins 10 % des parts en circulation au moment en cause) et pour la nomination des auditeurs du FPI.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée à tout moment et à toute fin par les fiduciaires et doit l'être, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts en circulation au moment en cause le demandent par écrit. La demande doit préciser avec suffisamment de détails l'ordre du jour proposé de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs 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 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 préférentiel de souscription en vertu duquel des parts supplémentaires qu'on se propose d'émettre doivent leur être offertes en premier lieu. Outre les parts qui peuvent être émises dans le cadre du 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 actifs. Dans le cadre d'un placement de parts, le prix ou la valeur de la contrepartie de l'émission de parts sera déterminé par les fiduciaires, généralement en consultation avec les courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes ou placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts.

Restriction à la propriété des non-résidents

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

Information et rapports

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

Avant chaque assemblée annuelle et assemblée extraordinaire des porteurs de parts, les fiduciaires fourniront aux porteurs de parts (avec l'avis de l'assemblée) 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 (afin de le porter à plus de 11 fiduciaires) ou à réduire le nombre minimal de fiduciaires (afin de le porter à moins de 9 fiduciaires), 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) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en raison de la modification des normes comptables;
- (vi) à toute fin (à l'exception d'une modification qui doit être expressément soumise au vote des porteurs de parts), si les fiduciaires sont d'avis que ces modifications ne portent pas préjudice aux porteurs de parts et qu'elles sont nécessaires ou souhaitables;
- (vii) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre au FPI d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements.

Vente d'actifs

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

Durée du FPI

Le FPI a été constitué pour une durée devant expirer lorsque les fiduciaires ne détiendront plus aucun bien du FPI. La distribution de la totalité des biens du FPI peut être exigée à la majorité des deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Questions relevant des fiduciaires indépendants

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

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants, la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats en vue de leur élection à titre de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaire ainsi créés;
- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- (iv) l'attribution 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 du FPI;
- (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 même groupe que 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 2011, il y avait 63 656 493 parts en circulation et, au 11 octobre 2011, il y avait 64 111 572 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 30 juin 2011 ont découlé de l'émission de 228 567 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, de l'émission de 194 100 parts par suite de l'exercice d'options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts et de l'émission de 32 412 parts à la conversion de débetures.

En date du 30 juin 2011, la dette du FPI était d'environ 1 389,5 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, des impôts reportés ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Au 11 octobre 2011, la dette du FPI était d'environ 1 414,5 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, des impôts reportés ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Depuis le 30 juin 2011, 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 la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Voir la rubrique « Faits récents ». Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2010 et le rapport de gestion de 2010 ainsi que dans les états financiers de juin 2011 et le rapport de gestion de juin 2011.

Compte tenu de l'émission des parts, de l'emploi du produit qui en sera tiré et des événements survenus après le 30 juin 2011, l'encours de la dette du FPI (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, des impôts reportés ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts) sera d'environ 1 318,8 millions de dollars. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FPI peut distribuer mensuellement aux porteurs de parts, à chacune des dates de distribution, un certain pourcentage du bénéfice distribuable pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date, ce pourcentage étant fixé par les fiduciaires, à leur appréciation. Le FPI peut également distribuer aux porteurs de parts, le 31 décembre de chaque année (i) les gains en capital nets réalisés du FPI et le revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date et (ii) tout excédent du revenu du FPI pour l'application de la Loi de l'impôt pour l'année se terminant à cette date sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause, à l'appréciation des fiduciaires. Les distributions, le cas échéant, sont effectuées au comptant ou en parts, selon le cas, aux termes du régime de réinvestissement des dividendes, du régime d'options d'achat de parts et de tout autre régime de réinvestissement des distributions ou d'options d'achat de parts adopté par les fiduciaires. Les distributions, le cas échéant, seront effectuées proportionnellement aux personnes qui sont des porteurs de parts inscrits à la date de clôture des registres applicable. Les distributions, le cas échéant, seront effectuées aux porteurs de parts inscrits à une date que fixeront les fiduciaires conformément à la convention de fiducie. Si le FPI a du revenu à recevoir mais non perçu, les fiduciaires peuvent décider de transférer temporairement des fonds suffisants du compte de capital au compte de revenu du FPI afin que les distributions qu'ils ont déterminées, le cas échéant, puissent être effectuées.

Pour chacune des périodes de 12 mois ayant précédé le présent placement, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 \$ par part. Le FPI a annoncé une distribution de 0,12 \$ par part pour le mois de septembre, payable le 17 octobre 2011.

Report de l'impôt sur les distributions de 2011

La direction prévoit qu'environ 68 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2011 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.

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 20 octobre 2011 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 23 novembre 2011, 4 652 000 parts au prix de 21,50 \$ chacune, pour un produit net total de 96 017 280 \$ revenant au FPI, exclusion faite des frais du présent placement, payables en numéraire au FPI sur livraison des parts 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 parts 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 parts sont

conjointes et non solidaires. Les modalités du présent placement et le prix des parts 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 0,86 \$ par part, pour une rémunération totale de 4 000 720 \$ payable par le FPI en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des parts est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») leur permettant de souscrire ou d'acquérir jusqu'à concurrence de 697 800 parts supplémentaires selon des modalités et sous réserve de conditions identiques à celles du présent placement de parts; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30^e 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 parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert ultérieur.

La personne qui acquiert des parts visées par l'option de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions effectuées sur le marché secondaire.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts visées par le présent prospectus simplifié (y compris les parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation). L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 30 décembre 2011.

Selon les instructions générales et/ou les règles des commissions des valeurs mobilières compétentes ou d'autorités de réglementation analogues, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. 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 parts ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et les 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 parts offertes par le présent prospectus simplifié n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la Loi de 1933, ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offertes ou vendues 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 parts 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 parts 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 toutes des filiales d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. En date du 11 octobre 2011, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 295,2 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 12,1 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 110,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 172,9 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 14,8 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 65,9 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 8,0 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 7,4 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 8,0 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 68,8 millions de dollars) sont des filiales. Une tranche d'environ 95,7 millions de dollars aux termes de la facilité d'acquisition sera remboursée au moyen du produit tiré du placement des parts. Compte tenu du présent placement et de l'emploi du produit qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 199,5 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 12,1 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 110,2 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 77,2 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 11,7 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 21,9 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 6,3 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC inc. (à hauteur d'environ 5,8 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 6,3 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 25,2 millions de dollars) sont des filiales. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions régissant ces dettes. Marchés mondiaux CIBC inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc. sont également des filiales d'institutions financières en faveur desquelles le FPI a consenti des sûretés grevant certains de ses immeubles relativement aux emprunts hypothécaires susmentionnés. Des renseignements supplémentaires au sujet de ces sûretés sont fournis dans la notice annuelle. 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 Corporation Canaccord Genuity et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée, ont pris part au processus de préalable 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>
Octobre 2010	Exercice d'options	101 900	17,33 \$
	RRD	10 135	21,30 \$
	Conversion de débentures	59 597	17,40 \$
Novembre 2010	Exercice d'options	50 700	14,02 \$
	RRD	44 648	21,42 \$
	Conversion de débentures	52 929	17,40 \$
Décembre 2010.....	Exercice d'options	20 450	16,78 \$
	RRD	72 644	21,33 \$
	Conversion de débentures	13 620	17,40 \$

<u>Date</u>	<u>Type d'émission</u>	<u>Nombre total de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Janvier 2011.....	Exercice d'options	65 100	16,49 \$
	Conversion de débentures	15 800	17,47 \$
Février 2011.....	Exercice d'options	144 300	17,25 \$
	RRD	47 899	21,53 \$
	Conversion de débentures	1 379	17,40 \$
Mars 2011.....	Exercice d'options	231 500	17,42 \$
	RRD	64 093	21,85 \$
	Conversion de débentures	14 942	17,40 \$
Avril 2011.....	Exercice d'options	136 000	17,60 \$
	RRD	64 453	22,35 \$
	Conversion de débentures	3 677	17,40 \$
Mai 2011.....	Exercice d'options	12 500	17,86 \$
	RRD	54 616	22,49 \$
	Conversion de débentures	27 123	17,40 \$
Juin 2011.....	Exercice d'options	12 050	18,40 \$
	RRD	54 102	22,37 \$
	Conversion de débentures	18 160	17,40 \$
Juillet 2011.....	Exercice d'options	142 800	18,58 \$
	RRD	55 968	22,21 \$
	Conversion de débentures	30 631	17,40 \$
Août 2011.....	Exercice d'options	10 900	18,46 \$
	RRD	85 437	21,99 \$
	Conversion de débentures	35 400	17,78 \$
Septembre 2011.....	Exercice d'options	87 162	21,76 \$
	RRD	87 162	21,76 \$
	Conversion de débentures	1 781	17,40 \$
Octobre 2011 (jusqu'au 11 octobre).....	Exercice d'options	5 000	15,14 \$

Options

Le 21 décembre 2010, le FPI a attribué 1 334 400 options d'achat de parts dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, au prix d'exercice de 20,93 \$. 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		Volume
	Haut (\$)	Bas (\$)	
Année civile 2010			
Octobre.....	22,50	21,15	2 405 490
Novembre.....	22,08	20,26	2 393 798
Décembre.....	22,02	20,50	2 656 511
Année civile 2011			
Janvier.....	22,00	20,56	3 207 431
Février.....	22,16	21,32	2 117 638
Mars.....	22,88	21,33	2 546 464
Avril.....	23,00	22,00	1 603 508
Mai.....	22,99	22,17	1 383 465
Juin.....	22,49	21,75	1 396 277

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juillet	23,00	21,94	1 359 316
Août	22,85	20,00	1 906 121
Septembre	22,28	21,00	2 631 203
Octobre (jusqu'au 11 octobre)	21,41	20,14	603 134

Les débetures sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « CUF.DB », « CUF.DB.B », « CUF.DB.C », « CUF.DB.D » et « CUF.DB.E ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volumes 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 (en milliers)
Année civile 2010			
Octobre	128,35	123,20	401
Novembre	126,41	119,65	1 285
Décembre	127,00	118,42	182
Année civile 2011			
Janvier	125,10	118,82	242
Février	126,50	122,71	210
Mars	129,70	122,10	144
Avril	130,37	128,00	74
Mai	131,39	127,00	393
Juin	127,30	124,75	239
Juillet	137,20	125,97	471
Août	-	-	-
Septembre	126,93	123,42	23
Octobre (jusqu'au 11 octobre)	122,00	118,31	95

CUF.DB.B :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2010			
Octobre	105,00	101,00	705
Novembre	104,00	102,50	254
Décembre	103,55	100,50	438
Année civile 2011			
Janvier	104,00	101,50	127
Février	103,00	102,00	119
Mars	103,50	102,55	230
Avril	104,00	103,00	92
Mai	104,50	103,00	328
Juin	104,25	100,00	315
Juillet	103,95	101,50	301
Août	103,95	101,50	205
Septembre	102,52	101,25	59
Octobre (jusqu'au 11 octobre)	101,50	100,50	140

CUF.DB.C :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2010			
Octobre	104,00	102,25	616
Novembre	105,00	103,50	1 499
Décembre	105,50	100,50	588
Année civile 2011			
Janvier	104,50	102,25	378
Février	104,50	102,25	402

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Mars	104,50	102,06	342
Avril	105,00	102,76	516
Mai	104,75	102,50	709
Juin	104,95	102,50	406
Juillet	104,00	102,75	307
Août	103,50	101,25	5 222
Septembre	103,00	101,25	936
Octobre (jusqu'au 11 octobre).....	102,25	98,00	418

CUF.DB.D :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2010			
Octobre	110,00	106,11	10 751
Novembre	112,99	105,02	6 151
Décembre	109,01	106,00	1 065
Année civile 2011			
Janvier	109,16	107,02	3 604
Février	111,48	108,40	5 934
Mars	113,00	108,11	4 625
Avril	113,90	111,00	2 765
Mai	113,50	110,73	3 450
Juin	113,25	110,00	1 297
Juillet	113,90	110,17	1 994
Août	113,75	105,00	3 142
Septembre	111,00	106,76	2 576
Octobre (jusqu'au 11 octobre).....	108,00	103,00	425

CUF.DB.E :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (en milliers)
Année civile 2010			
Octobre	103,00	102,00	421
Novembre	103,50	101,00	777
Décembre	102,00	100,00	599
Année civile 2011			
Janvier	103,50	100,75	364
Février	104,50	103,00	316
Mars	104,00	102,50	640
Avril	104,25	103,00	467
Mai	103,80	102,80	392
Juin	104,00	101,00	474
Juillet	103,75	102,50	419
Août	104,00	101,20	464
Septembre	103,50	100,00	811
Octobre (jusqu'au 11 octobre).....	103,00	99,50	329

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 ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (ce qui comprend actuellement la TSX), les parts seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Bien que les parts puissent constituer des placements admissibles pour une fiducie régie par un CELI, le titulaire d'un CELI devra payer une pénalité fiscale à l'égard des parts si celles-ci constituent des « placements interdits » pour le CELI et le fait que les parts constituent des « placements interdits » pour les CELI pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. Les parts constitueront généralement des « placements interdits » si le titulaire du CELI a un lien de dépendance avec le FPI pour

l'application de la Loi de l'impôt ou 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. Le 16 août 2011, le ministère des Finances a publié aux fins de commentaires un projet de loi comprenant des règles aux termes desquelles les règles relatives aux placements interdits s'appliqueraient également aux REER, aux FERR et aux rentiers de tels régimes. On recommande aux porteurs de parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité à ce sujet.

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 parts par un porteur qui acquiert des parts aux termes du présent prospectus simplifié. Le présent résumé s'applique à un porteur de parts qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, est ou est réputé un résident du Canada, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et détient les parts à titre d'immobilisations. Si le porteur ne détient pas ses parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, les parts seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs de parts qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts à titre d'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 de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur de parts 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 de parts dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts acquises 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 parts.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus simplifié, y compris sur la conviction de la direction du FPI que, compte tenu de son évaluation des règles relatives aux EIPD, le FPI remplit toutes les conditions requises et est admissible à l'exception relative aux fiducies 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.

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 parts. De plus, les incidences fiscales, notamment concernant l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts varieront selon la situation particulière du porteur de parts. 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 souscripteur ou d'un acquéreur de parts éventuel. En conséquence, les porteurs de parts éventuels sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts eu égard à leur situation particulière.

Imposition des porteurs de parts

Distributions du FPI

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

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

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

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs de parts. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de la Loi de l'impôt, sauf en ce qui concerne les retenues à la source pour les non-résidents, avoir été reçu par les porteurs de parts à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéfice, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés. Le porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait également devoir payer un impôt remboursable additionnel de 6 $\frac{2}{3}$ % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

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

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

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

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

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de 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 supplémentaire remboursable de 6²/₃ % 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 immeubles ou des droits dans de tels biens); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immeubles (ou de droits dans de tels biens) 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 globale 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 des incidences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts.

Application des règles relatives aux EIPD

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies, sauf (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas aux présentes) à celles qui répondent aux critères de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier.

S'il ne répond pas aux critères de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier, le FPI sera assujéti aux règles relatives aux EIPD et, par conséquent, son régime fiscal et les incidences fiscales découlant d'un placement dans les parts pourraient être différents. Aux termes des règles relatives aux EIPD, une EIPD ne peut déduire quelque partie que ce soit des sommes payables aux porteurs de parts relativement (i) au revenu net global provenant d'entreprises qu'elle exploite au Canada; (ii) au revenu net total (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie) tiré de ses « biens hors portefeuille »; et (iii) aux gains en capital imposables nets globaux qu'elle a réalisés à la disposition de biens hors portefeuille. Sont compris dans les « biens hors portefeuille » les biens canadiens immeubles, réels ou miniers (si, à tout moment au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale des biens canadiens immeubles, réels ou miniers détenus par l'EIPD au Canada excède 50 % de la valeur des capitaux propres de l'EIPD), les biens que l'EIPD (ou que des personnes ou sociétés de personnes avec lesquelles l'EIPD a un lien de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et les titres d'une « entité déterminée » si l'entité déterminée détient des « biens hors portefeuille » et que l'EIPD détient soit des titres de cette entité dont la juste valeur marchande excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée, soit des titres de cette entité qui, compte tenu des titres d'entités affiliées à l'entité déterminée que l'EIPD détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres de l'EIPD.

Le bénéfice que le FPI ne peut pas déduire en raison des règles relatives aux EIPD serait imposé aux termes de ces règles 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, semblable à 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 du 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 au FPI des règles relatives aux EIPD 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 réputé des dividendes reçus par les porteurs de parts. Conformément aux règles relatives aux 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 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 33⅓ % 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 entre les mains de l'EIPD et ne sont pas imposables pour les porteurs, mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts du porteur.

Exception relative aux fiducies de placement immobilier

Les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie qui constitue une « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« exception relative aux fiducies de placement immobilier »).

Le 16 décembre 2010, le ministère des Finances a publié, aux fins de consultation, un projet de modification de la Loi de l'impôt (les « propositions du 16 décembre 2010 ») concernant le traitement fiscal des fiducies de placement immobilier et, plus particulièrement, les conditions que ces fiducies doivent remplir pour être admissibles à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier. Si elles sont adoptées dans leur forme actuelle, les propositions du 16 décembre 2010, qui constituent de façon générale un assouplissement des règles, entreront en vigueur pour l'année d'imposition 2011 et les années d'imposition ultérieures et, au gré des fiducies, elles pourront s'appliquer à des années d'imposition antérieures.

Dans l'hypothèse où les propositions du 16 décembre 2010 sont adoptées dans leur forme actuelle, les conditions suivantes doivent être remplies (la fiducie devant en plus résider au Canada pendant toute l'année d'imposition) pour que la fiducie soit admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier pour une année ultérieure à 2010, ainsi que pour une année antérieure à 2011 si la fiducie en fait le choix de la manière et dans les délais prescrits :

a) à chaque moment de l'année d'imposition, au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment de tous les « biens hors portefeuille » que la fiducie détient sont des « biens admissibles du FPI »;

b) au moins 90 % du « revenu brut de FPI » de la fiducie 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, redevances et gains provenant de la disposition de « biens de revente admissibles »;

c) au moins 75 % du « revenu brut de FPI » de la fiducie 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 »;

d) la juste valeur marchande totale des biens constitués de « biens immeubles ou réels », de sommes, de dépôts bancaires ou de dépôts auprès d'une caisse de crédit, de dettes de sociétés canadiennes représentées par des acceptations bancaires et de titres de créance émis ou garantis par des gouvernements au Canada n'est à aucun moment pendant l'année d'imposition inférieure à 75 % de la « valeur de ses capitaux propres » au moment en cause;

e) les placements dans la fiducie doivent, en tout temps au cours de l'année d'imposition, être cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Les règles relatives aux EIPD renferment des règles particulières qui permettent généralement à une fiducie d'être admissible à l'exception relative aux fiducies de placement immobilier si elle détient des immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires et que chaque entité intermédiaire satisfait aux conditions a) à d) de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier.

Pour l'application des règles relatives aux EIPD et de l'exception relative aux fiducies de placement immobilier (dans l'hypothèse où les propositions du 16 décembre 2010 sont adoptées dans leur forme actuelle) :

a) un « bien de revente admissible » s'entend d'un bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) d'une entité, dont l'un des titres est détenu par une fiducie dont les placements sont cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public, à l'égard duquel les faits suivants s'avèrent : (i) le bien est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui fait partie des immobilisations de l'entité ou d'une autre entité dont la fiducie détient un titre; et (ii) sa détention est nécessaire et accessoire à la détention du bien immeuble ou réel donné;

b) le « revenu brut de FPI » d'une entité pour une année d'imposition correspond au total des sommes dont chacune représente : (i) soit une somme reçue au cours de l'année d'imposition ou à recevoir au cours de l'année d'imposition (selon la méthode habituellement suivie par l'entité pour le calcul de son revenu) par l'entité autrement qu'à titre de capital; (ii) soit un gain en capital de l'entité pour l'année d'imposition;

c) un « bien admissible de FPI » d'une fiducie à un moment donné s'entend d'un bien, détenu par la fiducie, qui est à ce moment :

(i) un « bien immeuble ou réel » (au sens attribué à ce terme ci-dessous) qui fait partie des immobilisations de la fiducie;

(ii) un titre d'une « entité déterminée » (au sens attribué à ce terme ci-dessous) dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut de FPI (pour l'année d'imposition de l'entité déterminée se terminant dans l'année d'imposition de la fiducie qui comprend ce moment) provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont (A) soit des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, (B) soit des biens de revente admissibles d'une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation;

(iii) un titre de toute « entité déterminée » dont les seuls biens sont constitués des biens suivants : (A) le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie et (B) des biens personnels tangibles (ou, pour l'application du droit civil, des biens meubles corporels) qui sont accessoires à l'activité de la fiducie qui consiste à tirer un revenu de la location de biens immeubles ou réels et des gains en capital de la disposition de tels biens;

(iv) un bien personnel tangible (ou, pour l'application du droit civil, un bien meuble corporel) qui est accessoire à l'activité de la fiducie qui consiste à tirer un revenu de la location de biens immeubles ou réels et des gains en capital de la disposition de tels biens;

d) les « biens immeubles ou réels » comprennent généralement un titre d'une fiducie qui remplit (ou d'une autre entité qui, si elle était une fiducie, remplirait) les conditions a), b), c) et d) de l'exception relative aux fiducies

de placement immobilier (dont il est question ci-dessus) et un intérêt sur certains biens réels ou un droit réel sur certains immeubles, mais excluent les biens amortissables, sauf les biens amortissables compris (autrement que par suite d'un choix) dans la déduction pour amortissement des catégories 1, 3 ou 31, les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation de tels biens amortissables ou les baux ou les droits de tenure à bail visant les fonds de terre ou de tels biens amortissables;

e) les « loyers de biens immeubles ou réels » comprennent les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels, les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens (les « services accessoires »), y compris, de façon générale, les sommes déterminées payables relativement aux titres qui constituent des biens hors portefeuille qui seraient comprises dans le revenu brut de FPI du porteur de titres dans la mesure où ces sommes déterminées peuvent être raisonnablement considérées comme étant payables par prélèvement sur les loyers de biens immeubles ou réels tirés par le payeur, mais ne comprennent pas les sommes payées contre des services fournis ou rendus, à l'exception des services accessoires, les frais de gestion ou d'exploitation de tels biens, les sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable ou le loyer fondé sur les bénéficiaires;

f) une « entité déterminée » s'entend de ce qui suit : (i) une société résidant au Canada; (ii) une fiducie résidant au Canada; (iii) une société de personnes résidant au Canada; ou (iv) une personne non-résidente ou une société de personnes résidant au Canada dont la principale source de revenu est une ou plusieurs sources situées au Canada.

Si l'exception relative aux fiducies 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 règles relatives aux EIPD (aux termes desquelles 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 bénéfice et de ses gains en capital nets imposables aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

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

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

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un placement dans les parts 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 liés 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 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. Les préoccupations constantes que suscitent l'économie, notamment l'incidence de l'inflation, de la déflation ou de la stagflation sur celle-ci et l'incidence systématique de la hausse du chômage, de la volatilité des coûts de l'énergie et des problèmes géopolitiques, ont contribué à accroître la volatilité du marché et à miner la confiance du milieu des affaires et des consommateurs. Cette situation s'est traduite par une augmentation de la volatilité, une baisse des liquidités et un resserrement du crédit. Malgré les diverses mesures instaurées par les gouvernements et les banques centrales, 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, et pourraient dans l'avenir faire en sorte, que les marchés du crédit se sont détériorés, que les marchés boursiers ont subi une baisse importante et que l'économie a subi un ralentissement. En outre, une incertitude considérable entoure la durée de la situation actuelle et la détérioration de celle-ci. L'incapacité éventuelle à réunir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités favorables pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du FPI, de même que sur sa capacité à réaliser des acquisitions et des aménagements.

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 et de ses débentures. 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 refinancer sa dette existante ou de renégocier les modalités de remboursement selon des taux favorables. Par ailleurs, de façon générale, les modalités de la dette du FPI comportent 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 ou refinancée à l'échéance, la capacité du FPI à effectuer des distributions s'en ressentira.

Une partie des flux de trésorerie du FPI est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que le FPI continuera de générer des flux de trésorerie liés à l'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt ou de capital exigés, de sorte qu'il pourrait être obligé de renégocier ces paiements ou d'obtenir du financement supplémentaire, y compris du financement par capitaux propres ou par emprunt. La facilité d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 185,8 millions de dollars, est renouvelable chaque année. Le prochain renouvellement annuel est prévu au cours du premier semestre de 2012. Une tranche d'environ 5,9 millions de dollars de la dette garantie du FPI arrive à échéance d'ici la fin de 2011.

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 risques. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, les évaluations municipales et divers autres facteurs. Pour ce qui est du FPI, la concentration des immeubles dans quatre zones géographiques, soit dans les régions métropolitaines de Québec, de Montréal et d'Ottawa ainsi que dans les provinces de l'Atlantique, 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 détient 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 détient 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 ou moyennant des loyers au moins égaux aux loyers actuels aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière du FPI et sur la valeur des immeubles de celui-ci. Ce risque est accru dans le contexte économique actuel.

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.

Aménagement d'immeubles

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 se révéleront justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la valeur des actifs et les résultats financiers du FPI et avoir une incidence négative sur le rendement des investissements du FPI. Certains projets d'aménagement sont importants pour le FPI, notamment le Complexe Jules-Dallaire.

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 et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le

faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, le FPI pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et 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 décennies. 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 parts

Cours

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de son actif immobilier. En conséquence, il se pourrait que les parts 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.

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 impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI (dont des portions pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un

remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui affecterait le rendement après impôt pour le porteur de parts.

Le rendement annuel des parts, le nombre de parts émises et en circulation et le ratio dividendes/bénéfice du FPI sont quelques-uns des facteurs susceptibles d'influer sur le cours des parts. Une hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer un montant fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que des réductions ou des suspensions de distributions réduisent le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être 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

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. Les parts 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.

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 (incluant la totalité des hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation en qualité de fiduciaires d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, d'autres actes prévoyant une obligation importante pour le FPI) doivent prévoir que cette obligation ne lie pas personnellement les porteurs de parts ni les rentiers ou faire l'objet d'une reconnaissance de ce fait. Sauf mauvaise foi ou négligence grave de leur part, ni les porteurs de parts ni les rentiers ne seront tenus personnellement responsables aux termes des lois de la province de Québec à l'égard de réclamations contractuelles fondées sur un acte comportant une telle disposition d'exonération de responsabilité personnelle.

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

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

Des réclamations peuvent être faites à l'encontre du FPI qui ne découlent pas de contrats, y compris les réclamations en responsabilité délictuelle, les réclamations d'impôt et peut-être certaines autres obligations imposées par la loi. On estime toutefois qu'il est peu probable que la responsabilité personnelle des porteurs de parts

soit engagée à cet égard aux termes des lois de la province de Québec; en outre, la nature des activités du FPI est telle que la plupart de ses obligations découlent de contrats et les risques extracontractuels sont pour la plupart assurables. Si un porteur de parts devait acquitter une obligation du FPI, il aurait le droit d'être remboursé sur l'actif disponible du FPI.

L'article 1322 du *Code civil du Québec* prévoit expressément que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de la fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte et que, en outre, ces obligations retombent sur le patrimoine fiduciaire. Par conséquent, bien que cette disposition n'ait encore donné lieu à aucune interprétation judiciaire, elle offre néanmoins une protection supplémentaire aux porteurs de parts quant à ces obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les avis des conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils l'estiment possible et dans le respect de leur devoir d'agir au mieux des intérêts des porteurs de parts, tout risque important susceptible d'engager la responsabilité personnelle des porteurs de parts à l'égard de réclamations contre le FPI.

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 certains 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.

À la date du présent prospectus simplifié, compte tenu de son évaluation des règles relatives aux 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 fiducies de placement immobilier. Les règles relatives aux 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 fiducies de placement immobilier et, en conséquence, les nouvelles règles relatives aux EIPD s'appliqueraient 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 fiducies 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 règles relatives aux EIPD (aux termes desquelles 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 dans d'autres circonstances. Des parts supplémentaires pourraient également être émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions, 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. Toute émission de parts pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts.

Restrictions pour certains porteurs de parts et liquidité des parts

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

Distributions de liquidités non garanties

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que le FPI tirera de ses immeubles. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et les montants réels de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs du FPI et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris 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 parts offertes par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte des preneurs fermes. À la date du présent prospectus simplifié, les associés et les autres avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les autres avocats du cabinet Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

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

Les auditeurs du FPI sont PricewaterhouseCoopers, 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.

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 fausse 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 DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») daté du 12 octobre 2011 relatif à l'émission et à la vente de parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur 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 le bilan consolidé du FPI au 31 décembre 2010 et les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Notre rapport est daté du 2 mars 2011.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables agréés
Québec (Canada)
Le 12 octobre 2011

CONSETEMENT DES ANCIENS AUDITEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») daté du 12 octobre 2011 relatif à l'émission et à la vente de parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur 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 le bilan consolidé du FPI au 31 décembre 2009, et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Notre rapport est daté du 16 février 2010 (le 10 mars 2010 pour la note 24 b)).

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

Comptables agréés
Québec, Canada
Le 12 octobre 2011

¹ CA auditeur permis n° 10845

ATTESTATION DU FPI

Le 12 octobre 2011

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 chaque province 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

Au nom des fiduciaires

(signé) Robert Després
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 12 octobre 2011

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 chaque province du Canada.

FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

RBC DOMINION
VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Jean-Charles Angers

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Mark G. Johnson

CORPORATION
CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Justin Bosa

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Grégoire Baillargeon

VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mathieu Cardinal

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Stephen Sender

MARCHÉS FINANCIERS MACQUARIE
CANADA LTÉE

Par : (signé) John Bartkiw